

Información Financiera Trimestral

| | | |
|----------|--|----|
| [105000] | Comentarios de la Administración | 2 |
| [110000] | Información general sobre estados financieros | 34 |
| [210000] | Estado de situación financiera, circulante/no circulante..... | 37 |
| [310000] | Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto..... | 39 |
| [410000] | Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos..... | 40 |
| [510000] | Estado de flujos de efectivo, método directo | 41 |
| [610000] | Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Actual..... | 42 |
| [610000] | Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Anterior..... | 43 |
| [800100] | Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio | 44 |
| [800200] | Notas - Análisis de ingresos y gastos | 46 |
| [800500] | Notas - Lista de notas..... | 47 |
| [800600] | Notas - Lista de políticas contables..... | 62 |
| [813000] | Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 | 71 |

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago 2935 constituido por ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. y cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias ("ZKC") como Fideicomitente y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando en su carácter de Fiduciario.

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

Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información detallada incluida más adelante en el presente reporte. Adicionalmente, se complementa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los actuales y futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, los Certificados Bursátiles descritos en cada suplemento y los demás riesgos de cada Emisión al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Programa

El programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios que se describe en este reporte tiene por objeto la bursatilización Derechos de Cobro y/o Derechos Fideicomisarios sobre dichos Derechos de Cobro derivados de Contratos de Arrendamiento originados por ZKC, sus Afiliadas y/o cualquier otro originador, según se establezca de tiempo en tiempo, en el suplemento informativo correspondiente a cada Emisión llevada a cabo al amparo del mismo.

Para instrumentar lo anterior, ZKC ha constituido uno o más Fideicomisos Propietarios que sean titulares de los Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento. Los Fideicomisos Propietarios recibirán directamente el pago de las rentas correspondientes por parte de los Arrendatarios. Asimismo, los Fideicomisos Propietarios servirán como vehículo de direccionamiento de los flujos recibidos a los fideicomisarios en primer lugar de dichos Fideicomisos Propietarios, según los mismos sean designados en el Fideicomiso Propietario respectivo.

En adición a lo anterior, los Fideicomitentes ZKC constituirán, por cada Emisión, un Fideicomiso Emisor que será designado por los Fideicomitentes ZKC, como fideicomisario en primer lugar (ya sea total o parcialmente) del Fideicomiso Propietario respectivo. Como resultado de lo anterior, el fiduciario de cada Fideicomiso Emisor recibirá por parte del fiduciario del Fideicomiso Propietario que corresponda, los flujos provenientes de la cobranza (según la misma sea individualizada en cada uno de los suplementos

informativos al amparo del Programa) derivada de los Contratos de Arrendamiento que se hayan designado como fuente de flujos para una Emisión específica.

Descripción de los Inmuebles, Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Cobro

La descripción detallada de los Inmuebles, Contratos de Arrendamiento y Derechos de Cobro que hayan de servir de respaldo y fuente de pago de los Certificados Bursátiles correspondientes a una Emisión en específico están incluidos en el suplemento informativo correspondiente a la Emisión.

Mercado

El mercado inmobiliario mexicano se ha desarrollado en los últimos años. La llegada de las FIBRAS tuvo fuertes implicaciones en su crecimiento, institucionalización y estabilidad al servir como un instrumento formal de inversión en bienes raíces, fueron capaces de canalizar el apetito por el sector de inversionistas institucionales nacionales y extranjeros, ya sea como deuda o como capital, lo que permitió mejorar de manera importante la liquidez del sector; situación que a su vez tuvo como consecuencia la revaluación de los activos inmobiliarios del país.

Las FIBRAS, así como otras empresas del sector han utilizado estos instrumentos comúnmente para obtener el capital o financiamiento necesario para su expansión y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Por otro lado, las políticas públicas relacionadas con la vivienda han cambiado desde 2013, orientándose a la verticalización de los desarrollos y contención de manchas urbanas. Esto ha tenido como consecuencia el encarecimiento de los terrenos urbanos, debido a su escasez, la necesidad de re-densificar desarrollos existentes o áreas completas de la ciudad y la llegada de desarrollos de usos mixtos que permitan satisfacer las distintas necesidades que se demandan en cada zona.

Como consecuencia de lo anterior, se han detonado diversos fenómenos interesantes:

- (a) En primer lugar, la vivienda ha experimentado un encarecimiento importante, significativamente por encima de los niveles de inflación y en muchos casos también por encima de la variación en el tipo de cambio frente al Dólar. Dentro de este sector, se ha observado un mayor dinamismo de los segmentos medios y residenciales.
- (b) El mercado de desarrolladores de vivienda se ha fragmentado, los grandes jugadores históricos del sector han perdido peso y relevancia, dando pie al crecimiento de varios jugadores más pequeños que se han consolidado como líderes regionales y se han acortado las brechas entre éstos y las grandes desarrolladoras que históricamente dominaron el mercado.
- (c) Se dieron las primeras inversiones institucionales en el mercado de vivienda en renta, apoyados por nuevos programas gubernamentales para impulsar el sector, así como por la llegada al país de operadores especializados en este tipo de desarrollos

Por su parte, el sector industrial/logístico ha tenido un crecimiento sólido durante los últimos años con una tendencia de desarrollo regional sobre los corredores principales de las siguientes regiones: Ciudad de México y Estado de México; Monterrey-Saltillo; Guadalajara; zona bajo; y zona fronteriza. El sector ha tenido un gran impulso gracias a la cercanía al mercado de Estados Unidos de América, la disminución de la brecha salarial entre México y otros mercados emergentes como el sudeste asiático, así como un mayor acceso a mano de obra calificada para industrias especializadas como la automotriz y la aeronáutica. Este sector tiene ocupaciones cercanas al 100% así como incrementos reales en Dólares sobre los precios de renta, manteniéndose estable en todo el país, a pesar de algunos baches ante la incertidumbre percibida por cambios en la relación México-Estados Unidos y la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (NAFTA, por sus siglas en Inglés).

Respecto al sector comercial, a pesar del desarrollo del sector durante los últimos años, México sigue manteniendo bajos niveles de metros cuadrados comerciales por habitante en comparación a mercados desarrollados e incluso a otras economías emergentes de América Latina. El reto en este sector es la innovación a los formatos clásicos como los fashion malls y power centers para alojar nuevos formatos como strip malls, centros comerciales de conveniencia/servicios, y propiedades independientes (stand

alone). Los aumentos en el precio de renta de este sector han sido negativos si se miden en dólares, pero se espera que dicha tendencia se revierta durante los próximos 5 años. Adicionalmente, debido a la tendencia de reflejar el incremento del valor de la propiedad en el precio de renta con rapidez, el valor de los guantes así como la duración de los contratos se han visto reducidos en este tipo de propiedades.

En cuanto al mercado de oficinas, se observa que la mayor demanda y concentración está en la Ciudad de México, aunque se empieza a observar la llegada de edificios corporativos a más ciudades del país; sin embargo, consideramos que dichos mercados no pueden considerarse maduros ni estables todavía. El sector ha crecido de manera importante en la Ciudad de México en los últimos años impulsado por la demanda del Gobierno Federal, así como grandes empresas nacionales y globales. Los niveles de ocupación se mantienen en niveles óptimos, sobre todo en comparación con otros mercados emergentes, aunque los precios de renta continúan siendo competitivos en comparación con otras ciudades, además de que no han incrementado, en términos de dólares, en los últimos años.

En el sector hotelero, se han mantenido los niveles de ocupación para hoteles de ciudad entre 65%-70%, pero se ha observado un incremento sostenido en revPAR en los últimos años. También se observa una mayor competencia por el incremento en la oferta de hoteles de bajo costo para viajeros de negocios. Respecto a los hoteles de playa/ descanso se observa un crecimiento importante del sector, impulsado por la revaluación del dólar y la recuperación económica de EUA, incrementando el flujo de visitantes. El revPAR presenta incrementos sostenidos, destacando el desarrollo observado y nuevas inversiones en los corredores Cancún-Playa del Carmen-Riviera Maya, así como Los Cabos y Puerto Vallarta.

Ventajas Competitivas de ZKC

Las inversiones inmobiliarias administradas por ZKC están completamente enfocadas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), y principalmente dentro del Área Central de Negocios (CBD) de la Ciudad.

En su gran mayoría, los inmuebles se localizan dentro de los principales corredores inmobiliarios, procurando estar en avenidas principales y adicionalmente en posiciones estratégicas como esquinas o cabezas de manzana. Adicionalmente se busca que las propiedades tengan usos de suelo amplios, que le den mayor flexibilidad a los activos y faciliten su reposicionamiento en caso de una propiedad no fuese exitosa para un inquilino o tipo de inquilino en particular.

Además de las fortalezas por la ubicación las propiedades, el portafolio se encuentra ampliamente diversificado en cuanto al tipo de activos, arrendatarios y ubicación de los Inmuebles.

1. Tipo de activo:

- a. Oficinas
- b. Comercial
- c. Logístico/ industrial
- d. Hotelero
- e. Habitacional

2. Arrendatarios: pertenecientes a diversos giros e industrias:

- a. Gobierno Federal
- b. Sector Financiero
- c. Salud
- d. Bienes de Consumo
- e. Educación
- f. Servicios
- g. Logística
- h. Entretenimiento
- i. Telecomunicaciones

3. Corredor de la Ciudad de México: La mayoría de los Inmuebles (y los más significativos) se encuentran distribuidos a lo largo de los principales corredores inmobiliarios de la Ciudad, tales como:
 - a. Polanco
 - b. Insurgentes
 - c. Reforma
 - d. Lomas de Chapultepec
 - e. Roma-Condesa
 - f. Periférico Sur
 - g. Santa Fe

Una fortaleza adicional es que varios de Inmuebles del portafolio respectivo destinados a uso de oficinas se consideran tipo B+, lo que permite mantener altos niveles de ocupación aun en entornos económicos restrictivos (es decir, con una orientación defensiva en momentos de crisis), como se explica a continuación: en épocas de crecimiento económico, las grandes empresas pueden moverse a edificios de mayor calidad, y los espacios se ocupan por empresas más pequeñas; en una época restrictiva, en un afán de reducir costos, varias empresas importantes pudieran decidir cambiar sus oficinas a edificios más pequeños o con mayor edad, pero manteniendo ubicaciones preferentes, lo que mantiene la demanda por la propiedad; adicionalmente se pueden ajustar los precios de oferta o cierre de los contratos en función de las necesidades del portafolio, el entorno económico y la demanda por los espacios.

Por otro lado, ZKC, posee amplia experiencia en labores de remodelación, reposicionamiento o reconversión de propiedades, con lo que ha podido elevar de manera importante los niveles de renta (ingresos) y, por tanto, rentabilidad de las mismas.

Una de las principales fortalezas de ZKC es la solidez de sus arrendatarios. Se busca que en su mayoría los arrendatarios sean empresas medianas o grandes, de reconocido prestigio y excelente reputación; también se busca evitar arrendatarios pequeños, donde el local arrendado sea su única fuente de ingresos (mom and pop stores) con lo que se reduce la rotación del portafolio respectivo y se tiene mayor certidumbre sobre la cobranza de la renta aunque a veces ello implique una reducción marginal en los precios de la renta.

El sistema de cobranza de cada uno de los Portafolios de Arrendamientos consiste en un conjunto de cuentas de captación y cuentas concentradoras que el Fideicomiso Propietario correspondiente apertura en una institución bancaria. Consiste en asignar una cuenta de captación a cada Local arrendado, misma en la que el arrendatario deberá depositar el pago de la renta. Las cuentas captación están ligadas a las cuentas concentradoras (en Pesos o Dólares, según sea el caso). Este sistema facilita de manera importante la identificación de la cobranza de las rentas de los Contratos de Arrendamiento.

Adicionalmente, se da seguimiento diario a la cobranza; por lo que se identifica rápidamente a cualquier arrendatario que se retrase en el pago de la renta e inmediatamente se establece contacto con este para buscar el pago del monto adeudado a la brevedad.

Otros de los factores clave de éxito en la conformación y resultados del portafolio han sido la agilidad en la toma de decisiones, principalmente de inversión; que se realiza por un órgano colegiado interno de ZKC; lo que es un factor clave de diferenciación frente a FIBRAS u otros vehículos públicos que tienen procesos más largos de toma de decisiones.

El mantener el capital y la toma de decisiones como un vehículo completamente privado, ha permitido a ZKC enfocarse, y medir su éxito, por la generación de flujos de efectivo de sus inversiones, y no acorde al valor de sus títulos, lo que evita distracciones por efectos de mercado externos nacionales o internacionales.

Emisiones al Amparo del Programa

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán por el Fiduciario a través del Fideicomiso Emisor correspondiente. El Fideicomiso Emisor de cada Emisión establecerá las bases a

partir de las cuales habrán de emitirse por el Fiduciario de dicho Fideicomiso Emisor los Certificados Bursátiles de la Emisión respectiva.

Los Certificados Bursátiles

Cada Emisión de Certificados Bursátiles vencerá, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el título y en el suplemento respectivo, fecha en la cual los Certificados Bursátiles respectivos deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en dicha fecha de vencimiento aún queda pendiente de pago cualquier monto de principal y/o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles pueden vencer antes de esa fecha en el caso de que ocurra un caso de incumplimiento, según se determine en el suplemento correspondiente de cada Emisión.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles causarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto de principal a la tasa de interés que se fije, y en la forma que se establezca, en el título y el suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con lo establecido en el suplemento relativo de la Emisión llevada a cabo al amparo del Programa.

Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por todos y cada uno de los activos y/o derechos que se describirán en cada suplemento correspondiente a la Emisión respectiva, junto con sus frutos, productos y accesorios, los cuales consistirán principalmente en flujos de efectivo derivados de Derechos de Cobro al amparo de Contratos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, origine y/o administre ZKC así como, en su caso, las garantías que se establecidas en el suplemento respectivo.

Asamblea de Tenedores

Las facultades de la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de una Emisión específica llevada a cabo al amparo del Programa serán determinadas en el suplemento correspondiente a la Emisión, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Administración de los Activos

Para cada emisión, se celebrará un contrato de administración entre el Fiduciario Propietario y el administrador, en virtud del cual el administrador se obliga a proporcionar servicios de administración, promoción, mantenimiento y operación de los Locales y áreas comunes de los Inmuebles que integran el portafolio de inmuebles respectivo y los contratos de arrendamiento que integren el portafolio de inmuebles.

El Flujo de los Fondos

El esquema de bursatilización de activos contempla que los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles de cada emisión serán utilizados para pagar gastos relacionados con la emisión de que se trate, para el fondeo inicial de ciertas cuentas y reservas del Fideicomiso Emisor respectivo y para pagar a los Fideicomitentes ZKC la contraprestación pagadera por los activos aportados inicialmente, entre otras finalidades que se estipularan en el suplemento correspondiente a la emisión.

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

Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y, de ser el caso, otras casas de bolsa, quien como Intermediario Colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de toma en firme y mejores esfuerzos, según se indique en el suplemento correspondiente. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador puede celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Asimismo, el suplemento correspondiente señalará que los Certificados Bursátiles podrán ser ofertados a través de subasta pública o a través del método tradicional de cierre de libro.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y, de ser el caso, otras casas de bolsa, conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial, inversionistas de banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano. El Intermediario Colocador podrá firmar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa o bancos, con el fin de formar un sindicato colocador, circunstancia que será revelada en el suplemento correspondiente de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública u oferta pública restringida, según sea el caso, utilizando el método de asignación directa. Los términos y la forma de colocar para cada Emisión se determinarán en el suplemento correspondiente. Al tratarse de ofertas públicas, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Al tratarse de oferta públicas restringidas, únicamente los inversionistas institucionales y calificados para para participar en ofertas públicas restringidas podrán invertir en los Certificados Bursátiles y dichos inversionistas tendrán la oportunidad de participar en la colocación de los mismos en igualdad de condiciones en los términos y sujeto a los criterios de asignación que se enuncien en el suplemento respectivo, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario

Para efectuar colocaciones, el Fiduciario, junto con el Intermediario Colocador, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, vía telefónica y, en algunos casos, sosteniendo reuniones separadas con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Cualquier Persona que así lo desee y que cumpla con los lineamientos establecidos en el suplemento correspondiente podrá adquirir Certificados Bursátiles en igualdad de condiciones que los demás inversionistas.

Cada suplemento contendrá mayor detalle respecto del mecanismo de colocación que corresponda a cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y los Fideicomitentes ZKC le prestan diversos servicios financieros

periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa.

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

Factores de Riesgo

Al considerar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el prospecto y suplemento de cada Emisión, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar el pago de los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o al Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles o sobre el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles podría verse afectado en forma adversa.

Factores de Riesgo relacionados con la Estructura de Bursatilización

Activos limitados de cada Fideicomiso Emisor

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles de la Emisión llevada a cabo al amparo del Programa se pagarán exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, en el orden de prioridad previsto en el mismo, según se divulgue en el suplemento de la Emisión. El Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente a la Emisión de que se trate estará constituido primordialmente por flujos de efectivo derivados de Derechos de Cobro al amparo de Contratos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, origine y/o administre ZKC, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso respectivo; en el entendido, que el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Emisor correspondiente, no tendrá derecho alguno respecto de flujos de efectivo derivados de Derechos de Cobro que no estén incluidos dentro del Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos del Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles emitidos bajo dicho Fideicomiso Emisor, los Tenedores correspondientes no tendrán derecho alguno a reclamar a los Fideicomitentes ZKC, al Fiduciario, al Fideicomiso Propietario respectivo al Representante Común, al Administrador, a los Intermediarios Colocadores o a cualquier otra persona, liberándoseles a todos éstos de cualquier responsabilidad a dicho respecto

Obligaciones limitadas de las personas participantes

Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en alguna Emisión llevada a cabo al amparo del Programa, incluyendo los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario, el Fideicomiso Propietario respectivo el Representante Común, los Intermediarios Colocadores, a menos que se establezca lo contrario en el suplemento de una Emisión en particular. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor que corresponda, conforme a sus términos.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor que corresponda, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los Certificados Bursátiles con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los Certificados Bursátiles.

En caso de que los Fideicomitentes ZKC ejerzan su derecho de pre-pagar los Certificados Bursátiles previsto en el Fideicomiso Emisor correspondiente, los Certificados Bursátiles se amortizarán anticipadamente

Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta esta característica al momento de adoptar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y el posible riesgo que tendrán, en su caso, de reinvertir las cantidades que reciban por dicho pago anticipado a las tasas de interés que se encuentren vigentes en ese momento para inversiones con riesgos similares, mismas que podrían ser inferiores a la tasa de los Certificados Bursátiles en cuestión. Adicionalmente, las características de cada Emisión que se lleve a cabo al amparo del Programa podrán establecer el pago de un prima por amortización anticipada; sin embargo, el establecimiento de dicha característica será facultad discrecional del Fideicomitente ZKC respectivo.

Los Fideicomisos Emisores no contarán con un comité técnico

Ningún Fideicomiso Emisor contará con un comité técnico. Para que el Fiduciario adopte cualquier acto o tome cualquier acción cuya adopción no requiera del consentimiento de alguna persona en particular en términos de los Documentos de la Emisión respectiva, se requeriría el acuerdo de los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario del Fideicomiso Emisor correspondiente, el Representante Común, el Administrador y/o el Administrador Maestro, según sea el caso, y sólo podrá adoptarse o tomarse si los mismos son necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los fines del Fideicomiso Emisor respectivo. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta esta característica al momento de tomar su decisión de inversión.

Los Fideicomisos Emisores no son fideicomisos de garantía

Los Fideicomisos Emisores no son ni serán fideicomisos de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC. Por lo anterior, no le son aplicables a las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio. Los potenciales Tenedores deben tener en cuenta lo anterior al momento de tomar una decisión de inversión.

Responsabilidad Limitada del Fiduciario y de los Fideicomitentes ZKC

El Fiduciario de cada Emisión será responsable ante los Tenedores por el pago de los Certificados Bursátiles que se emitan, hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente. En ningún caso habrá responsabilidad directa por parte del Fiduciario, salvo por las pérdidas y menoscabos del Patrimonio del Fideicomiso Emisor que corresponda originados bajo su responsabilidad por negligencia o culpa.

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Fideicomitentes ZKC no tienen responsabilidad alguna de pago de dichas cantidades. En este caso, las obligaciones de los

Fideicomitentes ZKC son hasta por el monto de su aportación inicial, por lo que los Fideicomitentes ZKC no asumirán obligación adicional alguna a las señaladas en el Contrato de Fideicomiso respectivo y los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán derecho de reclamar de los Fideicomitentes ZKC el pago de dichas cantidades.

Subordinación al Pago de Gastos de Mantenimiento del Programa y de la Emisión

De conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso Emisor correspondiente, el Fiduciario deberá pagar los gastos propios de mantenimiento del Programa y de cada Emisión antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos gastos. Los gastos de mantenimiento del Programa y de la Emisión, el pago de las indemnizaciones al Fiduciario de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso correspondiente, los gastos directos, indispensables y necesarios para mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado ante la BMV y el depósito de los mismos ante el Indeval, los honorarios de las Agencias Calificadoras, y otros gastos identificados en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

Los pagos de principal y de intereses están subordinados a la prelación de pagos establecida en el Contrato de Fideicomiso correspondiente a la Emisión llevada a cabo al amparo del Programa

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo, todo pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles está sujeto a un orden de prelación de pagos. Los recursos de los fondos del Fideicomiso Emisor correspondiente podrían resultar insuficientes para cubrir las cantidades adeudadas bajo los conceptos con un orden de prelación preferente con respecto del pago de principal o de intereses, por lo que efectuar el mismo podría resultar imposible, de ser el caso.

Riesgo de reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

En el caso de que los Certificados Bursátiles amorticen antes de su fecha de vencimiento, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores que la tasa de los Certificados Bursátiles.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles.

No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes ZKC, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Falta de Pago de Intereses y Principal

Ante la falta de pago oportuno del principal de los Certificados Bursátiles y, en su caso, los intereses que devenguen los mismos, respecto de una Emisión en particular, el título respectivo podría no contemplar el pago de intereses moratorios.

En caso que ocurra un evento de no pago de cualquier cantidad adeudada bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor correspondiente, el pago de las cantidades adeudadas; en el entendido, que se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo y, en consecuencia, el Fiduciario sólo podrá pagar en la medida en que existan recursos líquidos en dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Reducción o pérdida de la Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras

Las calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras a los Certificados Bursátiles a la fecha de Emisión correspondiente pueden cambiar en cualquier momento si dichas Agencias Calificadoras consideran que existe alguna circunstancia que así lo amerite. Ni los Fideicomitentes ZKC, ni el Fiduciario, ni el Fideicomiso Propietario respectivo, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguno de sus representantes o empleados ni ninguna otra persona, está obligada a remplazar o incrementar el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor o tomar cualquier otra acción a efecto de mantener la calificación crediticia otorgada a los Certificados Bursátiles. Si las Agencias Calificadoras reducen o retiran la calificación otorgada a los Certificados Bursátiles, es probable que el mercado secundario de dichos Certificados Bursátiles, en caso de existir, se vea reducido.

Factores de Riesgo Relacionados con los Inmuebles y los Derechos de Cobro

Solvencia de los Arrendatarios

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles en la forma descrita en el suplemento y título correspondiente, depende directamente de que los Arrendatarios cumplan sus obligaciones al amparo de los Contratos de Arrendamiento. La capacidad de los Arrendatarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica, familiar, de empleo y otras. En la medida en que la solvencia de los Arrendatarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Arrendatarios incumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de realizar Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos.

El incumplimiento por uno o más de los Arrendatarios que representen un Contrato de Arrendamiento Relevante podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso Propietario y, consecuentemente, el Patrimonio de un Fideicomiso Emisor.

En el supuesto que uno o varios Arrendatarios que representen una participación importante en el saldo total de los Derechos Fideicomisarios transmitidos, en su caso, por un Fideicomitente ZKC, incumplan con sus obligaciones al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos, el impacto para el Patrimonio de dicho Fideicomitente ZKC será mayor que el incumplimiento de otros Arrendatarios con una menor participación, reduciendo como resultado los recursos disponibles para realizar el pago de los Certificados Bursátiles respectivos.

Deterioro del valor de los Inmuebles

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Arrendatarios, del Fiduciario, los Fideicomitentes ZKC y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede darse una afectación sustancial en el valor de los Inmuebles. Esta afectación tendría como resultado que disminuya, en su caso, el valor de las garantías otorgadas con motivo de una Emisión específica. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Arrendatarios afectados pudiera resultar necesario ejecutar dichas garantías a un precio menor, y es posible que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente cuente con menos recursos

líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles respectivos.

Oferta excesiva o demanda reducida para los Contratos de Arrendamientos que se desprendan de los Inmuebles

Los Inmuebles al estar expuestos a la apertura de nuevos inmuebles con el mismo destino o fin que se establezcan en las mismas zonas de influencia pueden derivar en una reducción en la demanda de sus espacios o locales, o bien que los Contratos de Arrendamiento existentes puedan no ser renovados fácilmente o no ser renovados del todo. Una reducción en la demanda de espacios por parte de nuevos Arrendatarios o la incapacidad del Administrador para renovar los Contratos de Arrendamiento podría tener consecuencias negativas en el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, una reducción en la actividad económica en el país podría derivar en una reducción de la demanda por espacios comerciales y de oficinas.

Expropiación por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio, sin que medie indemnización

Conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio, en ciertos casos un juez federal podría decretar la extinción de la propiedad sobre cualquiera de los Inmuebles o fracciones de los mismos donde ciertos delitos graves relacionados con delincuencia organizada, delitos contra la salud, el secuestro, la trata de personas o robo de vehículos fuesen cometidos sin contraprestación para el Fideicomiso Propietario de que se trate, sin que medie indemnización alguna.

Procedimiento de ejecución de los Inmuebles Objeto de la Venta o Derechos Fideicomisarios

En ciertos supuestos, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían solicitar que el Fiduciario venda ciertos Inmuebles o Derechos Fideicomisarios afectos al Fideicomiso Emisor correspondiente en los términos señalados en dicho Contrato de Fideicomiso, sin embargo la venta de los Inmuebles o Derechos Fideicomisarios podría ser difícil de implementar.

Una vez seguidos los procedimientos establecidos en cada Contrato de Fideicomiso, la ejecución de los Inmuebles o Derechos Fideicomisarios respectiva puede resultar en la no generación de suficientes recursos para cubrir dichas obligaciones siguiendo el orden y prelación de pagos establecidos en el suplemento de la emisión y en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivos. En tal supuesto, el Patrimonio del Fideicomiso Emisor que corresponda puede verse afectado y por lo tanto los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Si los Inmuebles o Derechos Fideicomisarios no pueden ser vendidos, el Fiduciario podría ser incapaz de pagar los Certificados Bursátiles correspondientes en su totalidad.

El desempeño financiero de ZKC y el valor de sus activos inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera del control de ZKC. El ingreso derivado de, y el valor de los activos inmobiliarios de ZKC puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel atractivo de las propiedades de ZKC para potenciales Arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o la incapacidad de ZKC para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los Arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los Contratos de Arrendamiento por parte de los Arrendatarios;

- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales;
- incrementos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento de delincuencia y violencia que afecte la cantidad y/o calidad de Arrendatarios en las zonas donde se encuentran ubicados los Inmuebles;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Los resultados de operación del portafolio respectivo también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, incluyendo escenarios de incertidumbre o inestabilidad económica actuales en la Unión Europea y/o Estados Unidos, lo cual puede resultar en una desaceleración económica en México en general, o en los mercados locales donde sus propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el retraso de los Arrendatarios en el pago de la renta al grado de llegar al incumplimiento de los Contratos de Arrendamiento;
- el tiempo para rentar un Local vacío en las condiciones esperadas o en las últimas condiciones de operación podrá incrementarse de manera significativa, afectando la generación de ingresos del portafolio y con ello la capacidad del Fideicomiso Emisor para el pago de los Certificados;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir los precios de renta bajo nuevos Contratos de Arrendamiento debido a la baja demanda; y
- el acceso reducido al crédito puede resultar en el incumplimiento de los Arrendatarios, en la no renovación de los Contratos de Arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida en que algún Fideicomiso Propietario, adquiera activos inmobiliarios en un mercado inestable, está expuesto al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, su ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de sus inversiones puede no apreciarse o incluso podría depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y el desempeño financiero del portafolio respectivo puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa. Todo lo anterior podría afectar significativamente y en forma adversa al Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor y, en consecuencia, a la capacidad de pago que cada Fideicomiso Emisor tenga respecto de sus obligaciones al amparo de la Emisión correspondiente.

Factores de Riesgo en México y la Economía Global

El marco legal aplicable al presente Programa o a las Emisiones realizadas al amparo del mismo podría sufrir modificaciones en el futuro

La legislación sustantiva y secundaria en México es susceptible de ser modificada en cualquier momento por las autoridades gubernamentales mexicanas en el ámbito de su competencia, lo que podría tener consecuencias impredecibles, e incluso adversas, con respecto al Programa o las emisiones realizadas al amparo del mismo.

Asimismo, la legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño del Fideicomiso Emisor, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso Emisor, lo cual podría afectar adversamente el

tratamiento fiscal del Fideicomiso Emisor o de los Certificados Bursátiles, sus operaciones o distribuciones.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital extranjero, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto adverso de importancia en la capacidad de los Arrendatarios de honrar sus obligaciones y, por tanto, el desempeño de un Fideicomiso Propietario específico y en la capacidad del Fideicomiso Emisor respectivo para cumplir con sus obligaciones de pago al amparo de la Emisión correspondiente.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar las Emisiones que se realicen al amparo del Programa

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar al negocio, no se puede asegurar que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre la manera en la que se realizarán las Emisiones al amparo del Programa, la condición financiera de cada Fideicomiso Emisor o resultados de la operación.

En los últimos años México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados fronterizos con los Estados Unidos de América. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. Inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactar la operación del portafolio de inmuebles respectivo, así como la habilidad para llevar a cabo negocios, ofrecer servicios y obtener financiamiento. No se puede asegurar que los niveles de criminalidad y violencia en México, sobre los cuales no ZKC no tiene control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre las emisiones que se realicen al amparo del Programa.

Acontecimientos en otros países podrían afectar adversamente la economía mexicana, el valor de mercado de los Certificados Bursátiles y el desempeño financiero de ZKC

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas podrían ser, en cierto grado, afectados por las condiciones económicas y de mercados globales de otros países y mayores socios comerciales, particularmente los Estados Unidos de América. Aunque las condiciones económicas en otros países podrían variar de manera sustancial en relación con las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas ante acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de valores de emisores mexicanos o sobre activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, el precio de los valores mexicanos de deuda y capital bajó sustancialmente debido a acontecimientos en Rusia, Asia, Brasil y la Unión Europea. Recientemente la incertidumbre financiera global resultó en fluctuaciones significativas en los mercados financieros y economía mexicanos.

Factores de Riesgo de Proyecciones a Futuro

Los resultados reales del comportamiento de dichos activos podrían diferir significativamente de los esperados con base en dichas estimaciones.

Pandemia de COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, tuvo efectos adversos importantes en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y sus flujos de efectivo de la cobranza y podrían tener efectos adicionales.

La Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación en más de 100 países en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, el gobierno de México declaró "Emergencia sanitaria por

causas de fuerza mayor” y ordenó la suspensión inmediata de actividades no esenciales en los sectores público, privado y social en el año 2020.

El Administrador designó durante el ciclo de Pandemia a un Comité de Crisis, conformado por director del Fideicomiso Propietario, Un Miembro del Comité Técnico y Un miembro de parte del Administrador. Dicho Comité se encargó de generar los procedimientos para atención y revisión de solicitudes de renegociación de los arrendatarios. Con la consigna de priorizar ante todo la preservación de la ocupación de los espacios, sobre la cartera vencida. Persisten aún efectos de los eventos de esta pandemia sin embargo se ha observado una recuperación en el segmento inmobiliario.

Este comité se ocupó de recabar por escrito todas las solicitudes de los arrendatarios y revisar caso por caso tomando en cuenta las siguientes variables:

1. Monto del contrato.
2. Operatividad del arrendatario ante la contingencia.
3. Calidad del arrendatario.
4. Contrato de arrendamiento.

La situación económica actual en México y el mundo está en recuperación. A la fecha de este reporte el semáforo epidemiológico de la Republica Mexicana está en verde y con las infecciones bajo control.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el reporte, refleja la perspectiva de los del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este prospecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

NI LOS FIDEICOMITENTES ZKC, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LOS FIDEICOMITENTES ZKC, AL FIDUCIARIO, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y/O AL AGENTE ESTRUCTURADOR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

No aplica.

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

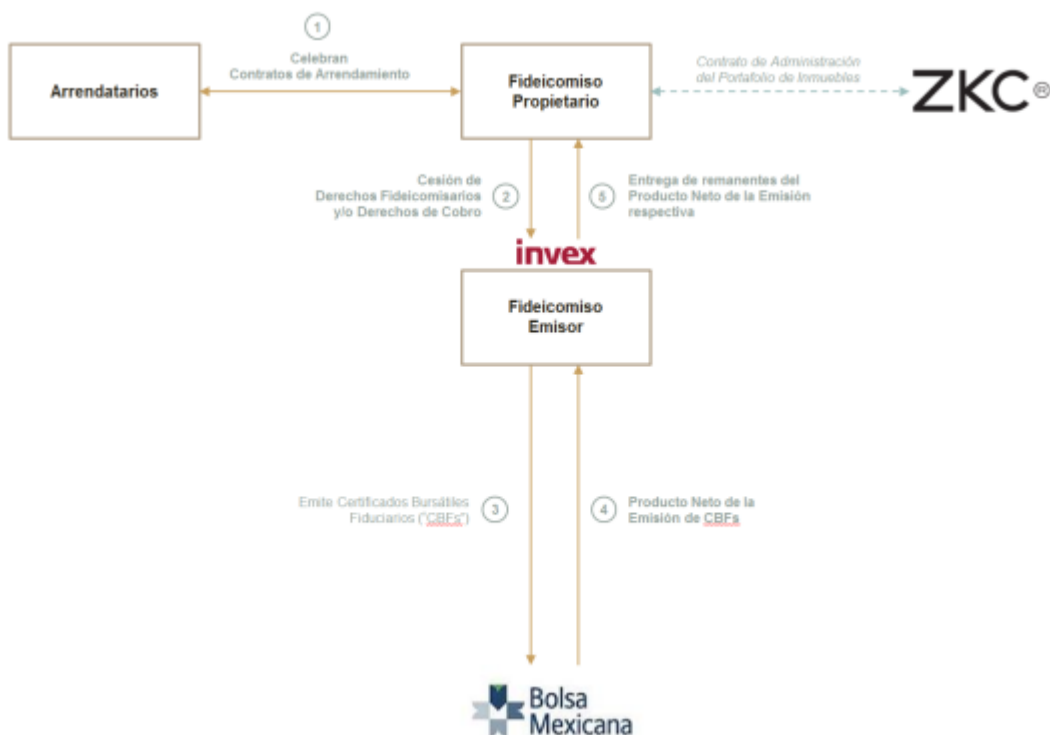
No aplica.

La operación de bursatilización [bloque de texto]

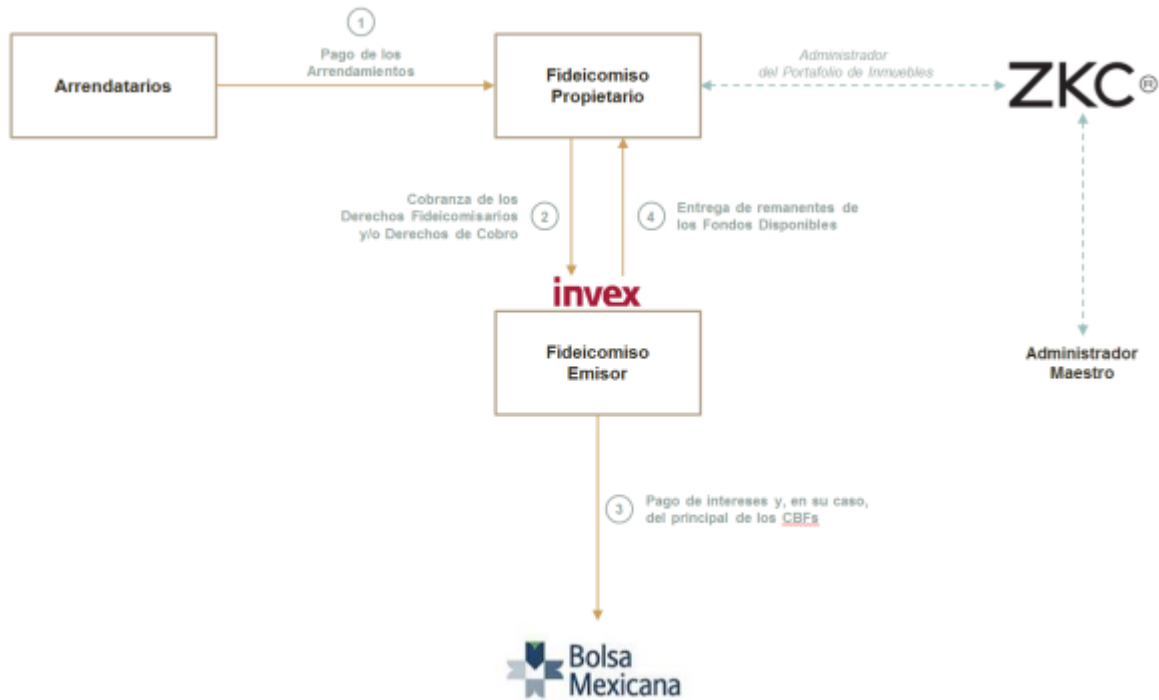
La Operación

A continuación se presentan diagramas que muestran los principales pasos involucrados de manera general en la operación de bursatilización descrita en el presente reporte, no obstante, deberá consultarse el suplemento de la emisión para conocer las particularidades:

1) Al momento de la Emisión correspondiente:



2) Después de la Emisión:

**Participantes****Como Fiduciario Emisor**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

Como Administrador y Originador

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

Como Agente Estructurador

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

Como Intermediario Colocador

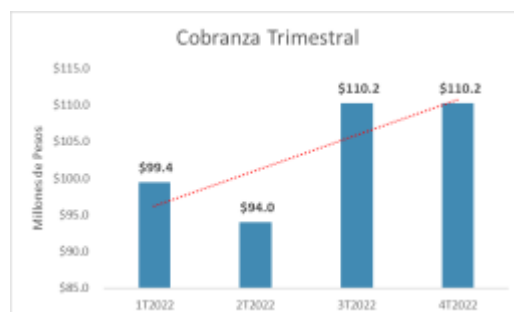
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

Como Representante Común*CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple***Como Asesor Legal y Fiscal Externo***Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.***Como Auditor Externo***KPMG Cárdenas Dosal, S.C.***Como Asesor Externo***Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V.*

Patrimonio del fideicomiso [bloque de texto]

i) Evolución de los activos fideicomitados incluyendo sus ingresos

Durante el 4T2022 la cobranza total alcanzó un monto de \$110.2 millones de pesos, un 16.1% más respecto al mismo trimestre del 2021, representa un monto de \$15.3 millones de pesos esto derivado al pago oportuno de los arrendatarios, a la firma de nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones.



*Cifras en millones de pesos, IVA incluido.

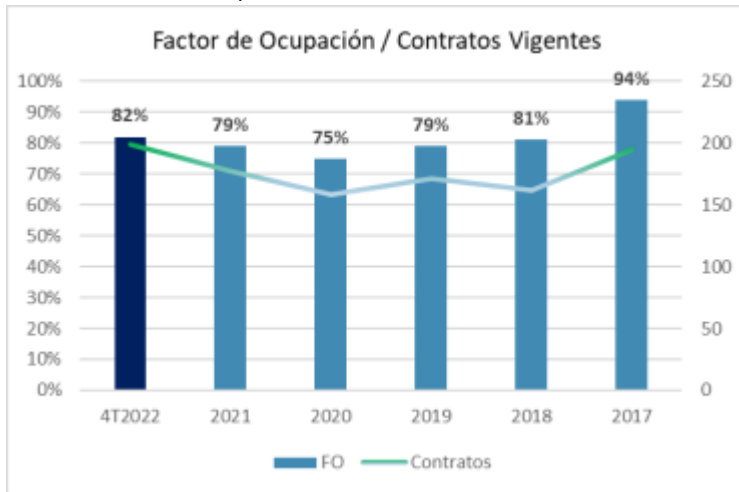
Al 31 de diciembre 2022 la Cobranza acumulada Total alcanzó un monto de \$413.8 millones de pesos lo que representó un aumento del 22.6% en comparación con el ejercicio de 2021, esto se explica principalmente a la mejora en la economía en México, a la reactivación todos los sectores productivos y a una mayor afluencia de personas en la ciudad de México.

En la siguiente tabla se desglosa el NOI (por sus siglas en inglés Net Operating Income) Ingreso Neto Operativo del Portafolio de Inmuebles 2017-1 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 a 2021 y al 4T2022:

| Ingreso Neto Operativo (NOI) | | | | | | |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Proyecto | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Acumulado 4T2022 |
| J 104 | 43,324,535 | 81,233,570 | 60,369,582 | 7,924,308 | -1,944,767 | -1,383,652 |
| Tenorio | -287,532 | -1,215,607 | 5,932,830 | 66,513 | 5,987,428 | 20,341,375 |
| Coplico | 25,967,422 | 35,025,346 | 37,034,737 | 28,051,402 | 23,355,563 | 28,013,277 |
| IS 762 | 25,290,146 | 35,554,148 | 37,068,512 | 38,791,710 | 41,175,532 | 41,739,644 |
| V 7 | 10,137,895 | 13,074,735 | 13,307,906 | 8,513,189 | 11,922,724 | 21,122,305 |
| AD 122 | 20,044,245 | 24,873,099 | 25,319,742 | 23,721,820 | 24,718,065 | 28,857,916 |
| BM 24 | 24,537,256 | 6,179,510 | -1,220,932 | -1,021,193 | 3,581,139 | 16,941,407 |
| MT 1725 | 20,849,577 | 28,282,382 | 14,870,823 | 1,549,432 | 13,533,598 | 16,580,181 |
| PSF | 12,868,499 | 14,613,752 | 14,181,618 | 11,848,226 | 6,501,343 | 16,947,394 |
| IS 878 | 61,866,721 | 20,584,586 | 23,185,761 | 5,410,454 | -859,393 | 8,096,380 |
| C 614 | 14,573,885 | 1,278,954 | -1,087,942 | -408,747 | NA | NA |
| TIP | 17,266,637 | 21,912,238 | 22,232,476 | 16,547,673 | 21,353,233 | 26,221,627 |
| IS 954 | 54,487,598 | 18,017,073 | 19,344,714 | 16,754,307 | 16,942,252 | 20,223,355 |
| MO 469 | 16,388,751 | 24,070,078 | 4,575,389 | 4,519,913 | 8,318,119 | 10,357,833 |
| A 3 | 11,796,952 | 11,503,472 | 12,392,700 | 14,770,628 | 15,660,614 | 18,134,929 |
| Jinetes | 9,081,577 | 11,334,885 | 10,618,226 | 4,948,383 | 5,721,438 | 5,490,607 |
| SM 415 | 13,176,886 | 15,988,234 | 16,656,317 | 16,899,368 | 17,996,912 | 19,287,582 |
| P 55991 | 9,095,894 | 11,075,581 | 11,661,787 | 12,190,159 | 15,028,411 | 4,113,206 |
| CD. Carmen | 7,746,300 | 8,986,301 | 761,176 | -15,830 | 483,805 | 618,211 |
| Olab | 11,016,304 | 6,763,495 | NA | NA | NA | NA |
| Cafetales | 433,178 | 4,559,066 | 5,865,051 | 6,063,033 | 6,669,469 | 6,648,418 |
| EC 41 | 8,640,595 | 9,411,518 | 10,347,729 | 7,922,384 | 7,324,785 | 9,065,272 |
| Diamant Plaza | -145,108 | 801,878 | 1,511,531 | 612,794 | 138,577 | 4,513,518 |
| PN 3069 | 5,945,146 | 6,819,242 | NA | NA | NA | NA |
| MO 36 | 4,247,468 | -281,585 | 319,636 | 844,353 | 1,506,184 | 1,552,535 |
| P 920 | 5,175,131 | 6,356,222 | 7,124,004 | 5,372,240 | 5,313,050 | 5,254,443 |
| M 279 | 263,837 | 1,832,800 | 5,349,033 | 5,888,146 | 5,772,049 | 6,201,597 |
| Eduardo Molina | 4,588,138 | 5,371,001 | 5,512,180 | 3,917,108 | 5,041,116 | 11,583,894 |
| BAES | 5,185,553 | 4,992,387 | NA | NA | NA | NA |
| V 54 | 2,447,077 | 1,536,909 | 1,152,542 | 968,344 | 692,863 | 1,153,212 |
| PA TEKAL | 4,188,442 | 4,877,481 | 4,715,780 | 1,731,956 | 2,984,078 | NA |
| SC 40 | 1,521,756 | 1,680,251 | 1,413,352 | 629,609 | 1,349,845 | 1,730,625 |
| GM 1063 | 4,423,764 | 8,077,851 | 3,984,057 | 4,189,521 | 4,377,733 | 5,580,837 |
| IS 803 | 1,521,072 | 2,956,256 | 2,926,839 | 1,843,580 | 2,030,477 | NA |
| IS 1060 | 1,993,091 | 2,314,952 | 2,467,679 | 2,700,544 | 2,804,047 | 3,017,314 |
| A 275 | -69,724 | 3,137,803 | 2,864,925 | 2,469,092 | 3,607,605 | 275,335 |
| S 170 | 1,830,315 | 2,183,101 | 2,369,386 | 1,508,792 | 2,736,927 | 2,803,999 |
| A 23 | -6,936 | -86,713 | 1,066,088 | 1,823,044 | 192,600 | -66,602 |
| GB 164 | 123,055 | 2,314,713 | 2,394,704 | 2,488,355 | 2,363,122 | NA |
| C 46 | 2,092,295 | 2,188,842 | 3,025,973 | 2,384,581 | 2,369,748 | 79,580 |
| PA 552 | 2,386,420 | 2,744,288 | 282,146 | 296,154 | 1,167,161 | 2,371,380 |
| Y 10 | 2,342,720 | 2,989,455 | 3,211,912 | 1,873,480 | 2,913,112 | 4,080,785 |
| LV 1341 | -142,447 | 1,264,271 | 1,331,939 | 999,569 | 302,151 | 1,070,270 |
| G 42 | 1,340,025 | 1,624,299 | 1,555,249 | 873,457 | 1,161,014 | 2,223,604 |
| H 2 | 1,290,037 | 1,687,094 | 1,607,836 | 1,923,142 | 1,872,687 | 2,018,524 |
| V 91 | 833,379 | 1,870,997 | 1,950,287 | 1,391,422 | 930,340 | 559,053 |
| BD 297 | 40,237 | 706,966 | 1,047,402 | 1,107,622 | 1,235,423 | 1,182,104 |
| Total | 471,955,064 | 473,697,276 | 402,802,684 | 272,784,115 | 296,332,178 | 374,603,374 |

Nota: Esta tabla muestra el histórico con todas las propiedades desde el inicio de la emisión.

A continuación también se muestra la evolución que ha tenido el factor de ocupación y el número de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades del Portafolio de Inmuebles 2017-1:



Fuente: Rent Roll del Administrador.

i.i) Desempeño de los activos

Al cierre del 4T2022 se firmaron y renovaron 18 contratos gracias al esfuerzo comercial del Administrador, la aportación anual a Ingresos por cobranza es por un monto de \$19.5 millones de pesos (más IVA) con un promedio de 2 años de vigencia. Los principales contratos firmados son 925 m2 de superficie rentable por parte de Operadora Belgrano, S.A. de C.V. en el inmueble Alejandro Dumas 122 y 546 m2 de superficie rentable por parte Hinter Servicios de Soporte S.A. de C.V. en la propiedad de Cafetales.

A continuación se muestra la relación de las renovaciones y nuevos contratos firmados durante el 4T2022 por Propiedad:

| ID Proyecto | Total Contractual Anual s IVA | Promedio de Años |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| AD 122 | \$ 8,880,000.0 | 5 |
| CAFETALES | \$ 4,023,547.4 | 1 |
| V91 | \$ 1,500,000.0 | 5 |
| V54 | \$ 1,332,000.0 | 3 |
| Diamant Plaza | \$ 755,040.0 | 1 |
| G 42 | \$ 720,000.0 | 2 |
| Tenarios | \$ 480,000.0 | 1 |
| MO 36 | \$ 384,000.0 | 1 |
| PSF | \$ 360,000.0 | 2 |
| A3 | \$ 354,000.0 | 1 |
| MO 469 | \$ 330,000.0 | 1 |
| JINETES | \$ 300,000.0 | 2 |
| P 920 | \$ 111,000.0 | 1 |
| | \$ 19,529,587.44 | 2 |

El Factor ocupación al 4T2022 mejoró 4% respecto al mismo periodo del ejercicio 2021, esto se explica a que se colocaron 190 m2 más de superficie rentable.

| Factor De Ocupación | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|------------|
| Proyecto | 4T 2022 | 4T 2021 | Var |
| A 23 | 12% | 0% | 12% |
| A 3 | 99% | 93% | 5% |
| AD 122 | 100% | 100% | 0% |
| BD 297 | 100% | 100% | 0% |
| BM 24 | 97% | 29% | 69% |
| Cafetales | 65% | 53% | 12% |
| CD. Carmen | 23% | 23% | 0% |
| Copilco | 100% | 91% | 9% |
| Diamant Plaza | 94% | 67% | 27% |
| EC 41 | 100% | 95% | 5% |
| Eduardo Molina | 100% | 100% | 0% |
| G 42 | 100% | 100% | 0% |
| GM 1063 | 100% | 100% | 0% |
| H 2 | 100% | 100% | 0% |
| IS 1060 | 100% | 100% | 0% |
| IS 762 | 100% | 100% | 0% |
| IS 954 | 100% | 100% | 0% |
| Jine tes | 72% | 86% | -14% |
| J 104 | 0% | 0% | 0% |
| LV 1341 | 100% | 100% | 0% |
| M 279 | 100% | 100% | 0% |
| MO 36 | 15% | 8% | 7% |
| MO 469 | 53% | 59% | -6% |
| MT 1725 | 100% | 100% | 0% |
| P 920 | 86% | 72% | 14% |
| PA 552 | 100% | 100% | 0% |
| PSF | 95% | 95% | 0% |
| PS 5991 | 24% | 100% | -76% |
| S 170 | 100% | 100% | 0% |
| SC 40 | 53% | 53% | 0% |
| SM 415 | 100% | 100% | 0% |
| Tenorios | 81% | 77% | 4% |
| TIP | 100% | 100% | 0% |
| V 54 | 79% | 31% | 49% |
| V 7 | 100% | 22% | 78% |
| V 91 | 100% | 100% | 0% |
| Y 10 | 100% | 100% | 0% |
| Total General | 82% | 79% | 3% |

Los ingresos por la cobranza del 4T2022 fue de \$110.2 millones de pesos, a continuación se presenta por propiedad la cobranza recibida en el trimestre:

| Proyecto | Ingresos | | | | Total | % |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------|---|
| | oct-22 | nov-22 | dic-22 | | | |
| J 104 | 81,200 | 81,200 | 0 | 162,400 | 0.1% | |
| Tenorios | 2,667,449 | 2,188,737 | 3,193,415 | 8,049,602 | 7.3% | |
| Copilco | 3,330,282 | 3,147,543 | 2,825,790 | 9,303,615 | 8.4% | |
| IS 762 | 3,387,369 | 3,387,369 | 6,774,738 | 13,549,476 | 12.3% | |
| V7 | 1,599,265 | 1,452,981 | 1,455,827 | 4,508,073 | 4.1% | |
| AD 122 | 2,479,004 | 2,245,960 | 2,413,924 | 7,138,887 | 6.5% | |
| BM24 | 154,488 | 722,234 | 5,110,739 | 5,987,461 | 5.4% | |
| MT 1725 | 2,271,649 | 692,683 | 2,329,882 | 5,294,214 | 4.8% | |
| PSF | 1,162,586 | 1,398,575 | 1,155,109 | 3,716,271 | 3.4% | |
| TIP | 2,463,659 | 2,185,077 | 2,222,187 | 6,870,923 | 6.2% | |
| IS 954 | 1,743,068 | 1,826,333 | 1,743,068 | 5,312,468 | 4.8% | |
| MO 469 | 1,391,913 | 1,379,189 | 1,271,170 | 4,042,272 | 3.7% | |
| A3 | 1,757,809 | 1,722,566 | 1,785,110 | 5,265,484 | 4.8% | |
| Jinetes | 690,804 | 722,024 | 665,436 | 2,078,264 | 1.9% | |
| SM415 | 1,698,182 | 1,698,182 | 1,698,182 | 5,094,547 | 4.6% | |
| PS 5991 | 438,532 | 213,664 | 652,043 | 1,304,240 | 1.2% | |
| CD. Carmen | 98,600 | 98,600 | 98,600 | 295,800 | 0.3% | |
| Cafetales | 544,476 | 563,850 | 695,930 | 1,804,256 | 1.6% | |
| EC41 | 917,763 | 1,301,624 | 1,435,693 | 3,655,079 | 3.3% | |
| Diamant Plaza | 591,350 | 425,876 | 552,933 | 1,570,159 | 1.4% | |
| MO 36 | 168,200 | 168,200 | 168,200 | 504,600 | 0.5% | |
| P 920 | 630,737 | 893,348 | 402,944 | 1,927,029 | 1.7% | |
| M279 | 553,380 | 553,380 | 553,380 | 1,660,139 | 1.5% | |
| Eduardo Molina | 948,617 | 943,717 | 973,377 | 2,865,711 | 2.6% | |
| V54 | 350,546 | 152,904 | 86,544 | 589,995 | 0.5% | |
| SC40 | 144,636 | 144,636 | 144,636 | 433,909 | 0.4% | |
| GM1063 | 535,361 | 518,831 | 524,341 | 1,578,534 | 1.4% | |
| IS 1060 | 272,732 | 272,732 | 272,732 | 818,195 | 0.7% | |
| S 170 | 255,591 | 255,611 | 180,923 | 692,125 | 0.6% | |
| PA552 | 232,000 | 232,000 | 232,000 | 696,000 | 0.6% | |
| Y 10 | 347,981 | 435,154 | 435,154 | 1,218,288 | 1.1% | |
| LV1341 | 100,363 | 100,363 | 100,363 | 301,090 | 0.3% | |
| G 42 | 766,859 | 225,273 | 113,657 | 1,105,789 | 1.0% | |
| H2 | 175,738 | 175,738 | 175,738 | 527,213 | 0.5% | |
| BD297 | 101,896 | 0 | 203,792 | 305,688 | 0.3% | |
| Total | 35,054,086 | 32,526,154 | 42,647,556 | 110,227,796 | 100.0% | |

i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

El Portafolio muestra una diversificación por tipo de activo y por sector productivo de los arrendatarios, tanto en superficie rentable como en términos de ingresos. A continuación se muestran diversas tablas y gráficos con la composición al 4T2022 del Portafolio de Inmuebles:

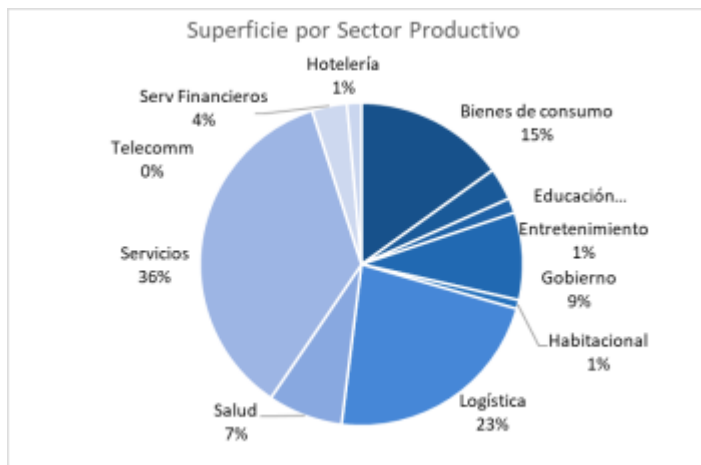
| Superficie rentable GLA/BOMA por "Tipo de Activo" | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 4T2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| Comercio | 40% | 41% | 43% | 35% | 35% | 41% |
| Habitacional | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Logístico | 23% | 22% | 21% | 20% | 20% | 18% |
| Oficinas | 35% | 35% | 34% | 43% | 43% | 39% |
| Turístico | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Total general | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |



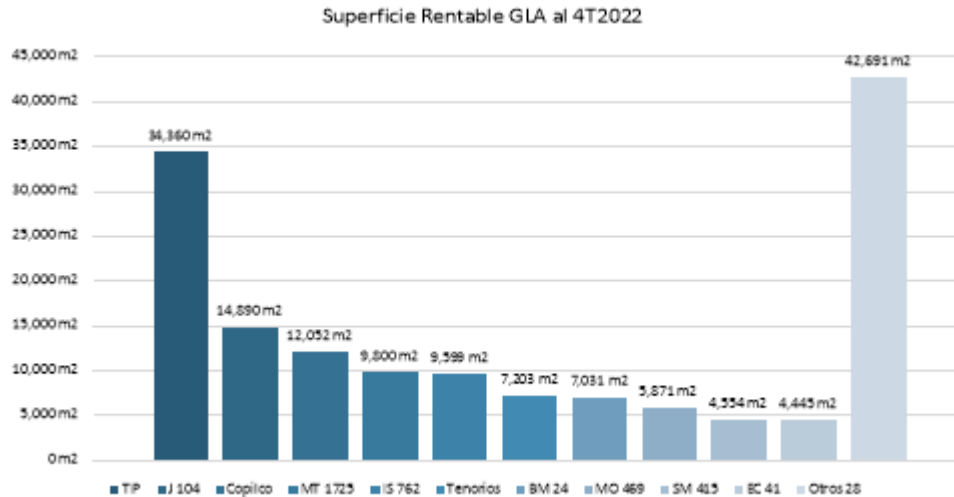
La superficie rentable al 4T2022 se compone en su mayoría por sectores poco vulnerables entre los que destacan: logística, bienes de consumo, servicios bancarios, lo que ha hecho un portafolio más fuerte y resiliente a los factores externos tales como la reciente de la pandemia de COVID19

Superficie rentable GLA/BOMA por "Sector Productivo"

| | 4T2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bienes de consur | 15% | 17% | 18% | 17% | 17% | 19% |
| Educación | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 2% |
| Entretenimiento | 1% | 5% | 7% | 6% | 6% | 8% |
| Gobierno | 9% | 9% | 8% | 15% | 15% | 13% |
| Habitacional | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Logística | 23% | 22% | 21% | 20% | 20% | 18% |
| Salud | 7% | 9% | 10% | 9% | 9% | 10% |
| Servicios | 36% | 28% | 16% | 8% | 8% | 9% |
| Telecomm | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| Serv Financieros | 4% | 5% | 14% | 20% | 20% | 18% |
| Suites | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Total general | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |



En la siguiente tabla se puede observar la Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1.



i.iii) Variación en saldo y en número de activos

Para este último trimestre del año, no se tuvieron ventas de inmuebles, el valor comercial del Portafolio de Inmuebles al cierre de es de \$6,036.6 millones de pesos.

La siguiente tabla muestra el número de Proyectos y Propiedades que se tienen en el Portafolio de Inmuebles:

| Concepto | 4T2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|--------|------|------|------|------|------|
| Número de Inmuebles (Proyectos) | 38 | 39 | 44 | 45 | 45 | 51 |
| Número de Inmuebles (Propiedades) | 39 | 40 | 45 | 46 | 46 | 59 |

i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Antigüedad de Saldos

Al cierre del 4T2022 el saldo de las cuentas por cobrar por los contratos de arrendamiento vigentes alcanzaron un monto de \$11.2 millones de pesos lo que significó una reducción del 17% respecto del 3T2022, no obstante, algunos de los adeudos pendientes ya fueron liquidados al inicio del mes de enero del 2023.

A continuación se presenta la lista de las cuentas por cobrar al cierre del 4T2022.

| ID Propiedad | +30 días | +60 días | +90 días | Total |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| AD 122 | - | - | 5,114,050 | 5,114,050 |
| BM 24 | 64,532 | - | - | 64,532 |
| Cafetales | 251,722 | 77,975 | 208,135 | 537,831 |
| COPILOCO | 181,249 | 13,327 | - | 194,576 |
| DIAMANT | 132,329 | - | 26,100 | 158,429 |
| G 42 | 243,600 | - | 2,320 | 245,920 |
| IS 954 | - | 2,221 | 268,885 | 271,106 |
| J 104 | 1,162,320 | 585,550 | 1,115,670 | 632,200 |
| JINETES | 31,219 | - | - | 31,219 |
| MO 469 | 111,778 | - | - | 111,778 |
| MT 1725 | 1,578,967 | - | 87,693 | 1,666,660 |
| PA 552 | 232,000 | - | - | 232,000 |
| PS 5991 | 638,620 | - | - | 638,620 |
| PSF | 118,666 | - | 30,252 | 148,918 |
| S 170 | 74,667 | - | 30,401 | 105,068 |
| V 7 | - | 118,720 | 10,698 | 129,418 |
| Y 10 | 385,154 | 577,786 | - | 962,940 |
| Total general | 5,206,823 | 1,375,580 | 4,662,864 | 11,245,267 |

Demandas y Litigios

En la siguiente tabla se presentan los cinco casos de los Arrendatarios que se encuentran en proceso de demanda por incumplimientos en los Contratos de Arrendamiento al 4T2022:

| ID Proyecto | Expediente | Inquilino | Fecha demanda | Posesión del inmueble | Estatus | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|---------------|------------------------------------|--|-----------------|-------|----------------------------|----------------------------|------------------------|---|-------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Tenorios | 340/2020 | Operadora Diago S.A. de C.V. | Ago -20 | Fideicomiso | <p>La Comisión Nacional Bancaria y de Valores informó que las cuentas bancarias de las demandadas se encuentran aseguradas y que cuentan con fondos.</p> <p>Se emitieron oficios a Banca MIFEL y BANAMEX para poner a disposición las cantidades aseguradas mediante billete de depósito, sin embargo, MIFEL manifiesta estar imposibilitada por embargos a la cuenta bancaria.</p> | | | | | | | | | | |
| V 7 | 341/2020 | Sugar Gin S.A.de C.V. | Ago- 20 | Fideicomiso a partir de marzo 2022 | <p>El día 11 de agosto de 2022, el C. Juez dictó la Sentencia Definitiva, mediante la cual condenó a la demandada a las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda.</p> <p>Las codemandadas interpusieron demanda de amparo directo en contra de la referida resolución, las cuales se radicaron ante el 4ª Tribunal Colegiado de Circuito, el cual mediante autos de 19 de octubre de 2022 desecho las referidas demandas de amparo.</p> <p>Estamos en espera de la radicación de los autos para proceder a la ejecución de sentencia.</p> | | | | | | | | | | |
| DIAMANT | 377/2020 | Operadora Templari S.A. de C.V. | Ago- 20 | Fideicomiso | <p>El día 12 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la notificación de los Terceros llamados a Juicio, destacando que se encuentran pendientes por notificar a los subarrendatarios siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>SUBARRENDATARIO</th> <th>LOCAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FEDERICO ERIK ROMO HEREDIA</td> <td>MODULO O LOCAL 3 MEZZANINE</td> </tr> <tr> <td>MAURICIO JACOBO FIERRO</td> <td>MODULOS O LOCALES 12 Y 13, 2 CAJONES Y BODEGA 1</td> </tr> <tr> <td>JORGE EDUARDO CONTRERAS</td> <td>MODULOS O LOCALES 18, 19 Y 20 Y BODEGA 3</td> </tr> <tr> <td>RAMIRO MARTIN GONZALEZ GONZALEZ</td> <td>MODULO O LOCAL 16 Y 1 CAJON</td> </tr> </tbody> </table> | SUBARRENDATARIO | LOCAL | FEDERICO ERIK ROMO HEREDIA | MODULO O LOCAL 3 MEZZANINE | MAURICIO JACOBO FIERRO | MODULOS O LOCALES 12 Y 13, 2 CAJONES Y BODEGA 1 | JORGE EDUARDO CONTRERAS | MODULOS O LOCALES 18, 19 Y 20 Y BODEGA 3 | RAMIRO MARTIN GONZALEZ GONZALEZ | MODULO O LOCAL 16 Y 1 CAJON |
| SUBARRENDATARIO | LOCAL | | | | | | | | | | | | | | |
| FEDERICO ERIK ROMO HEREDIA | MODULO O LOCAL 3 MEZZANINE | | | | | | | | | | | | | | |
| MAURICIO JACOBO FIERRO | MODULOS O LOCALES 12 Y 13, 2 CAJONES Y BODEGA 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| JORGE EDUARDO CONTRERAS | MODULOS O LOCALES 18, 19 Y 20 Y BODEGA 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| RAMIRO MARTIN GONZALEZ GONZALEZ | MODULO O LOCAL 16 Y 1 CAJON | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|--|---------|--|---|----------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| | | | | | <table border="1"> <tr> <td>CECILIA ARAIZA VICTORIA</td> <td>MODULO O LOCAL 2-B</td> </tr> <tr> <td>VICTORIA JUAREZ VIVEROS</td> <td>MODULO O LOCAL 16</td> </tr> </table> <p>Se giro nuevamente exhorto a Atizapán de Zaragoza, Estado de México a fin de notificar a los subarrendatarios pendientes.</p> | CECILIA ARAIZA VICTORIA | MODULO O LOCAL 2-B | VICTORIA JUAREZ VIVEROS | MODULO O LOCAL 16 |
| CECILIA ARAIZA VICTORIA | MODULO O LOCAL 2-B | | | | | | | | |
| VICTORIA JUAREZ VIVEROS | MODULO O LOCAL 16 | | | | | | | | |
| PA TEKAL | 48/2021 | Ximal Gastronómica S.A. De C.V. | Feb- 21 | Fideicomiso (en Jun- 21) | <p>Se dictó sentencia en segunda instancia y se condenó a los demandados a pagar a la actora la cantidad de \$1'124,071.53</p> <p>Se encuentra corriendo el termino para interponer demanda de amparo.</p> | | | | |
| J 104 | 62/2021 | Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México | Mzo- 21 | Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México | <p>Actualmente las partes se encuentran en pláticas conciliatorias para efecto de celebrar un Convenio Judicial.</p> <p>En septiembre de 2022 se suspendieron las pruebas periciales a petición de BANCA MIFEL.</p> <p>Se difirió audiencia para el 8 de noviembre de 2022 a petición de las partes para llegar a un convenio judicial.</p> | | | | |

Cobranza de los Contratos de Arrendamiento

- **Operación de los Inmuebles administrados.**

Parte fundamental de las funciones de ZKC como Administrador consiste en mantener los Inmuebles administrados operando en condiciones óptimas. En este sentido, ZKC ha contratado a empresas profesionales y ampliamente reconocidas en el sector para apoyarlo en diversas tareas para la operación y mantenimiento de los inmuebles.

Generalmente se busca rentar el Inmueble a un solo arrendatario y que él mismo se haga cargo de la operación y el mantenimiento del Inmueble correspondiente, siendo responsable de entregar periódicamente a la Dirección de Operaciones de ZKC los reportes de mantenimiento respectivos. En caso de propiedades con múltiples inquilinos, que tengan áreas comunes y/o que requieran de servicios como limpieza, seguridad, etc.; la dirección de operaciones de ZKC se encarga de la contratación de dichos servicios con proveedores externos. Estas empresas se contratan dependiendo de los equipos o del área de especialización requerida.

ZKC elabora y da seguimiento a programas de mantenimiento preventivo para cada uno de los Inmuebles administrados, así como para los equipos de éstos últimos. La dirección de Operaciones de ZKC realiza visitas periódicas de inspección a los inmuebles, visitando cada uno de ellos al menos una vez por año para verificar su estado de conservación físico, así como el estado de los equipos y el cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo.

En caso de existir alguna falla en el inmueble que no esté considerada en el mantenimiento preventivo, el arrendatario lo reporta a la Dirección de Operaciones. Personal de la Dirección de

Operaciones realiza una visita al inmueble en un periodo de 2 a 4 días hábiles, levanta un diagnóstico y define el curso de acción para resolver el problema. Las acciones correctivas se podrían realizar con personal de mantenimiento del propio Fideicomiso Propietario, de ZKC o con proveedores externos especializados en la materia correspondiente.

2. Cobranza.

Las funciones de cobranza son fundamentales para una operación adecuada y mantener una buena situación financiera de cualquier portafolio inmobiliario. ZKC ha diseñado un esquema de seguimiento continuo a la cobranza que le permita reaccionar rápidamente en caso de detectar que algún Arrendatario cae en mora, detonando diversas acciones y actividades de cobranza; lo que ha resultado en mantener el portafolio sin cartera vencida y con los atrasos en niveles mínimos.

A continuación, se describe brevemente el procedimiento de facturación y cobranza de ZKC:

- (a) Deloitte elabora y envía a los Arrendatarios las facturas de manera automatizada al inicio de cada mes.
- (b) Los Arrendatarios depositan la renta mensual en la Cuenta de Captación que ZKC les asignó.
- (c) El banco hace un barrido diario de las Cuentas de Captación y envía los recursos a la Cuenta Concentradora correspondiente, mismos que serán reenviados a la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.
- (d) Deloitte obtiene los movimientos del portal bancario diariamente y los carga en el sistema ERP Intelisis.
- (e) El sistema asigna los pagos de manera automática con base en el número de la Cuenta de Captación asignada a cada cliente.
- (f) Deloitte realiza una conciliación y asigna manualmente los pagos que no se hayan identificado y asignado automáticamente conforme al punto anterior. En caso de requerirse, Deloitte se apoya con el área de Cuentas por Cobrar de ZKC.
- (g) Deloitte genera y envía al área de Cuentas por Cobrar de ZKC un reporte de facturas no pagadas los días 11, 20 y 25 de cada mes.
- (h) En caso de haber Arrendatarios morosos, el área de cuentas por cobrar se pone en contacto con ellos vía telefónica o por correo electrónico para requerir el pago del total del adeudo. Inicialmente, el contacto y seguimiento se realiza de manera semanal, pero puede incrementar su frecuencia en función de las promesas de pago que haga el cliente o la antigüedad del saldo.
- (i) En caso que la mora exceda de 30 a 45 días, se genera y envía al arrendatario la factura por intereses moratorios según lo pactado en el contrato y se turna el caso al Director de Operaciones, quien busca a los clientes vía telefónica o los visita en el inmueble arrendado o el domicilio indicado para tal efecto en el contrato de arrendamiento para exigir el pago de la renta.
- (j) En caso que las gestiones de la Dirección de Operaciones no fuesen exitosas, el caso se turna al área jurídica de ZKC entre los 60 y los 90 días. En esta etapa se informa al arrendatario de la posible acción legal para obtener los pagos que se adeudan. En esta etapa se busca también al aval u obligado solidario del arrendatario para obtener el pago correspondiente y buscando una salida negociada que sea satisfactoria para ambas partes.
- (k) En caso que la mora continúe, entre los 90 y 120 días el caso se turna a un despacho externo de abogados para demandar al arrendatario el pago de la deuda acumulada hasta el momento y en su caso la terminación anticipada del contrato correspondiente
- (l) Al cumplirse los 120 días de mora se aplica el monto del depósito en garantía a cuenta del pago de las rentas atrasadas.
- (m) En caso de arreglo con el inquilino para ponerse al corriente con el pago de la renta, se busca restituir el monto del depósito en garantía a la cantidad que corresponda en los términos del contrato de arrendamiento.

i.v) Garantías sobre los activos

La fuente de pago de la emisión ZKCCB_17 son los Derechos de Cobro de los Contratos de Arrendamiento y se refieren a los Inmuebles del Portafolio de Inmuebles 2017-1. En caso de incumplimiento, se podrá solicitar al Fiduciario del Fideicomiso Propietario la enajenación de los Inmuebles del Portafolio de Inmuebles 2017-1 y utilizar dichos recursos para el pago de la emisión.

Al cierre del 4T2022 se tienen registrados 199 Contratos de Arrendamiento en el Portafolio 2017-1 con diferentes plazos de vencimiento desde 1 año y en promedio 5 años.

La Emisión cuenta con Reservas que podrían ser utilizadas para cubrir el pago oportuno de Intereses y Amortizaciones de Principal, el saldo después de aplicar la distribución del mes de diciembre 2022 según el reporte del Administrador Maestro es de \$152.0 millones de pesos, no presenta variación respecto al mismo periodo del ejercicio 2021.

Es importante mencionar que durante este periodo en el mes de diciembre se libera al Fideicomiso Propietario la reserva para el pago de Impuesto Predial del ejercicio 2023, el monto que se dispuso de la Cuenta de Reserva de Predial fue por un monto de \$15.0 millones de pesos.

| Cuentas de Reserva Fideicomiso 2935 | Número de Cuenta | 4T2022 | 4T2021 | % Variación |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión | 20598 | \$ 5.3 | \$ 5.3 | 0% |
| Cuenta de Reserva de Intereses | 20599 | \$ 56.3 | \$ 55.8 | 1% |
| Cuenta de Reserva de Predial | 20600 | \$ - | \$ - | NA |
| Cuenta de Reserva de Gtos. Operativos y de Mantenimiento del Fid. Propietario | 20601 | \$ 1.7 | \$ 1.8 | -6% |
| Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional | 20602 | \$ 88.7 | \$ 88.7 | 0% |
| Total | | \$ 152.0 | \$ 151.6 | 0% |

Monto (Millones de Pesos)

i.vi) Emisiones de valores

Durante el periodo que se reporta, no se han llevado a cabo emisiones adicionales de valores respaldados por los mismos bienes, derechos o valores fideicomitidos.

ii) Desempeño de los valores emitidos

Forma de cálculo de los Intereses

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o, en su caso, sobre el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, que el Representante Común calculará 2 días hábiles previos cada Fecha de Distribución, utilizando una tasa de interés anual de 10.21% (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada periodo de intereses, según sea el caso, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Distribución correspondiente, o, en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma indicada en el Título. Para determinar el

monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Distribución, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título.

Para determinar el pago de interés en cada periodo de pago respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{[(TI) * PL] * SP}{36000}$$

En donde:

I=Intereses a pagar en la Fecha de Distribución.

TI=Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles.

PL=Número de días efectivamente transcurridos del Periodo Mensual.

SP= Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que estas determinen) con 2 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el importe de los intereses a pagar a los Tenedores, la tasa bruta aplicable a la siguiente Fecha de Distribución, el Monto de Pago de Principal Programado correspondiente a la Fecha de Distribución de que se trate y el valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Distribución respectiva. Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre y cuando el Fiduciario hubiere realizado el depósito del importe del pago de amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de la fecha de pago correspondiente.

Durante el Periodo de Capitalización, se capitalizarán hasta el 70% (setenta por ciento) de los intereses correspondientes al pago del Monto de Pago de Intereses correspondientes a una Fecha de Distribución, comprendida dentro de dicho Periodo de Capitalización, salvo por la cantidad que exceda \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (sin incluir IVA) de la Cobranza en cada período mensual. Una vez capitalizados los intereses en dicha Fecha de Distribución se ajustará el valor nominal de los Certificados Bursátiles. El monto equivalente a la cantidad de los intereses capitalizados (hasta el 70% (setenta por ciento) del monto correspondiente a los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles), menos la cantidad que exceda \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (sin incluir IVA) de la Cobranza en cada período mensual, menos cualquier cantidad que se requiera para llevar a cabo las distribuciones contenidas en la Sección 12.1(a)(i) a 12.1(a)(x) del Contrato de Fideicomiso, deberá ser depositado en la Cuenta de Propósito Especial. Una vez realizada la capitalización de intereses antes referida, dichos intereses formarán parte del Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, el cual generará intereses de conformidad con los términos señalados en la presente Sección

Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, mediante transferencia electrónica, de manera mensual, el último Día Hábil de cada mes calendario (cada una, una "Fecha de Distribución") conforme al calendario establecido en el Título o, durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido. El primer pago de intereses se efectuó el 29 de diciembre de 2017.

Intereses Moratorios

Si llegada la Fecha de Vencimiento, no se ha pagado el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, en sustitución de la Tasa de Interés Bruto Anual, se devengarán intereses moratorios sobre el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual más 2 puntos porcentuales (la "Tasa de Interés Moratorio"). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios

deberá ser cubierta en el domicilio del Fiduciario, ubicado en Torre Esmeralda I, Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7 Lomas de Chapultepec, C.P. 11,000, México, Ciudad de México, previas instrucciones del Representante Común.

Amortización de los Certificados Bursátiles

El Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles se pagará, en una sola exhibición, en la Fecha de Vencimiento contra entrega del presente Título o contra la entrega de las constancias que para dichos efectos expida el Indeval. Sin perjuicio de lo anterior, en cada Fecha de Distribución el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de principal (las "Amortizaciones Objetivo de Principal"), de acuerdo a los montos (los "Montos de Pago de Principal Programado") estipulados en el calendario de amortizaciones establecido en la sección "Amortización Objetivo de Principal" que se incluye en el presente Título.

El Fiduciario y/o el Representante Común deberán notificar al Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine) que se pretende llevar a cabo una Amortización Objetivo de Principal, con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se pretende llevar a cabo dicha Amortización Objetivo de Principal; en el entendido, que notificación deberá contener cualquier dato que resulte necesario para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Amortización Objetivo de Principal

La realización de Amortizaciones Objetivo de Principal no constituyen una obligación para el Fiduciario. Los Montos de Pago de Principal Programado deberán ser aplicados a prorrata para cada uno de los Certificados Bursátiles emitidos. La realización de dichas amortizaciones no causará prima por prepago alguna.

Derivado de lo anterior, en la medida en que los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, sean suficientes para realizar Amortizaciones Objetivo de Principal, los Certificados Bursátiles se amortizarán parcialmente en las Fechas de Distribución que tengan lugar durante el periodo de amortización programada de acuerdo al calendario que se incorpora a continuación (el "Calendario de Amortización Objetivo de Principal"), mismo que detalla las proyecciones respecto a la realización de Amortizaciones Objetivo de Principal.

A continuación se muestran los cupones de los Certificados Bursátiles al 4T2022:

| Cupón | Fecha Inicio Periodo | Fecha Fin Periodo | Días | TRB | Saldo Insoluto al Inicio del Periodo | Amortización Objetivo/Adicional | Intereses devengados |
|-------|----------------------|-------------------|------|--------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 59 | 30-sep-22 | 31-oct-22 | 31 | 10.21% | 2,143,204,029.61 | | 18,842,930.76 |
| 60 | 31-oct-22 | 30-nov-22 | 30 | 10.21% | 2,156,394,081.14 | | 18,347,319.64 |
| 61 | 30-nov-22 | 30-dic-22 | 30 | 10.21% | 2,169,237,204.89 | | 18,456,593.22 |

| Cupón | Intereses Pagados | Intereses Capitalizados | Saldo Insoluto al Final del Periodo | Valor Nominal Ajustado por Título | Fecha de pago |
|-------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 59 | 5,652,879.23 | 13,190,051.53 | 2,156,394,081.14 | 79,866,447 | 31-oct-22 |
| 60 | 5,504,195.89 | 12,843,123.75 | 2,169,237,204.89 | 80,342,119 | 30-nov-22 |
| 61 | 5,536,977.97 | 12,919,615.25 | 2,182,156,820.15 | 80,820,623 | 30-dic-22 |

Los intereses devengados del 4T2022 son por un monto de \$55.6 millones de pesos y Acumulados al 31 de diciembre 2022 por \$221.7 millones de pesos.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ (E) y modificó la perspectiva de Negativa a Estable para la emisión ZKCCB 17 el pasado 6 de diciembre de 2022.

Asimismo como ya se había informado en el reporte anterior el 12 de septiembre la calificadora Fitch Ratings asignó Perspectiva Estable desde Negativa a los Certificados Bursátiles (CB) ZKCCB 17, al mismo tiempo afirma la calificación en 'A+(mex)vra'.

**Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso
[bloque de texto]**

**Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso
1772/2013**

**Estado de situación financiera
al 31 de Diciembre de 2022**

(Cifras No Auditadas Expresada En Pesos Mexicanos)

| Activo | | 2022 |
|---|----|-----------------------------|
| Activo circulante: | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ | 212,012,646 |
| Cuentas por cobrar | | 132,275,258 |
| Cuentas por cobrar a Partes relacionadas | | 25,577,200 |
| Impuestos por recuperar y Otros | | 7,305,901 |
| Total del activo circulante | | 377,171,006 |
| | | |
| Pagos anticipados para la adquisición de propiedades de Inversión | | 14,516,119 |
| Propiedades de inversión, neto | | 4,346,325,530 |
| Obras en Proceso | | 53,790,018 |
| Total del activo | | <u>4,414,631,668</u> |
| | \$ | <u>4,791,802,673</u> |
| | | |
| Pasivo y patrimonio | | |
| Pasivo circulante: | | |
| Acreedores | | 110,380,166 |
| Pasivos y gastos acumulados | | 32,077,921 |
| Total del pasivo circulante | | 142,458,087 |
| | | |
| Deuda a largo plazo, | | 352,283,076 |
| Partes Relacionadas | | 226,732,516 |
| Inversión Fideicomiso | | 1,851,003,631 |
| Depósitos en garantía | | 27,803,733 |
| Total del pasivo a largo plazo | | <u>2,457,822,956</u> |
| | | |
| Patrimonio fideicomitado | | |
| Patrimonio | | 2,368,614,315 |
| Resultados Acumulados | | -177,092,685 |
| Total del patrimonio fideicomitado | | 2,191,521,630 |
| | | |
| Total del pasivo y Patrimonio Fideicomitado | \$ | <u>4,791,802,673</u> |

Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Estado de Resultados
del 01 de enero al 31 de Diciembre 2022
(Cifras No Auditadas Expresadas En Pesos Mexicanos)

| | <u>2022</u> |
|-------------------------------------|---------------------|
| Ingresos por: | |
| Rentas | 396,485,171 |
| Mantenimiento | 6,031,950 |
| Penalizaciones | - |
| Descuento S/Ingresos | (51,461,842) |
| | <u>351,055,279</u> |
| Gastos de operación: | |
| Gastos de administración | 64,895,266 |
| Depreciación | 54,563,185 |
| Gastos de mantenimiento y seguridad | 17,196,881 |
| Honorarios | 35,809,356 |
| Comisiones bancarias | 300 |
| Otros | <u>(35,241,652)</u> |
| Total de gastos de operación | <u>137,223,336</u> |
| Resultado de financiamiento: | |
| Gasto por intereses, neto | 125,866,213 |
| Utilidad en cambios, neta | (16,001,962) |
| Otros costos financieros | 168,514,600 |
| Resultado de financiamiento, neto | 278,378,851 |
| Utilidad neta | <u>(64,546,908)</u> |
| Impuesto a la utilidad | 2,155,953 |
| Utilidad / Pérdida neta | <u>(66,702,861)</u> |

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:

Clave de cotización: ZKCCB

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2022-12-31

Periodo cubierto por los estados financieros: 2022-01-01 al 2022-12-31

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

Fideicomitentes, administrador, aval o garante: ZKC ADMINISTRACION, S.A.P.I. DE C.V.

Número de fideicomiso: 2935

Estado de flujos de efectivo por método indirecto: No

Número de trimestre: 4D

Fecha de opinión sobre los estados financieros: 28 de abril de 2023

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

Efecto de la Pandemia por COVID-19 en el Portafolio de inmuebles 2017-1 al 4T2022

Durante el ciclo de Pandemia en el 2020 y 2021 se estableció un Comité de Crisis, conformado por director del Fideicomiso Propietario, Un Miembro del Comité Técnico y Un miembro de parte del Administrador. Dicho Comité se encargó de generar los procedimientos para atención y revisión de solicitudes de renegociación de los arrendatarios. Con la consigna de priorizar ante todo la preservación de la ocupación de los espacios, sobre la cartera vencida.

Este comité se ocupó de recabar por escrito todas las solicitudes de los arrendatarios y revisar caso por caso tomando en cuenta las siguientes variables:

1. Monto del contrato.
2. Operatividad del arrendatario ante la contingencia.
3. Calidad del arrendatario.

4. Contrato de arrendamiento.

En resumen, de las iniciativas implementadas durante el ciclo de Pandemia por COVID-19 por el Administrador para contener el impacto operativo, preservar liquidez y posicionar su portafolio ante una eventual recuperación fueron las siguientes:

- I. Negociación de acuerdos con inquilinos, incluyendo condonación y diferimiento de rentas.
- II. Continúa con el proceso de venta de activos a un descuento mayor al previsto para poder vender y reducir apalancamiento.
- III. Ha mantenido inversiones de Capex para optimizar y reposicionar el portafolio de propiedades.
- IV. Accionistas del Fideicomiso Propietario no han recibido dividendos por más de dos años buscando preservar el flujo de efectivo del Portafolio de Inmuebles 2017-1.
- V. Las pérdidas de renta tanto por la situación como por los acuerdos han sido absorbidas por los accionistas, dándole prioridad al servicio de deuda.

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

Mancera, S.C.

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

Julio C. López Casillas

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso Irrevocable F/2935, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 el estado de resultados, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable F/2935, al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Activos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes[sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 152,223,000 | 151,760,000 |
| Préstamos con colateral | 0 | 0 |
| Derechos de cobro | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 152,223,000 | 151,760,000 |
| Activos no circulantes [sinopsis] | | |
| Derechos de cobro no circulantes | 0 | 0 |
| Bienes adjudicados | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes | 1,985,547,000 | 1,958,813,000 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros derivados y de cobertura | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 1,985,547,000 | 1,958,813,000 |
| Total de activos | 2,137,770,000 | 2,110,573,000 |
| Patrimonio y pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos circulantes [sinopsis] | | |
| Cuentas por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Provisiones circulantes [sinopsis] | | |
| Provisión de obligaciones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones circulantes | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 0 | 0 |
| Pasivos a largo plazo [sinopsis] | | |
| Cuentas por pagar a largo plazo | 2,139,571,000 | 2,101,107,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Provisiones a largo plazo [sinopsis] | | |
| Provisión de obligaciones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de pasivos a largo plazo | 2,139,571,000 | 2,101,107,000 |
| Total pasivos | 2,139,571,000 | 2,101,107,000 |
| Patrimonio [sinopsis] | | |
| Patrimonio | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | (1,801,000) | 9,466,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | 0 | 0 |
| Total de patrimonio | (1,801,000) | 9,466,000 |
| Total de patrimonio | (1,801,000) | 9,466,000 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| Total de patrimonio y pasivos | 2,137,770,000 | 2,110,573,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|--|---|---|---|---|
| Resultado de periodo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) [sinopsis] | | | | |
| Ingresos | 247,886,000 | 222,426,000 | 25,460,000 | 39,200,000 |
| Gastos de administración y mantenimiento | 24,128,000 | 10,372,000 | 13,756,000 | 1,304,000 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Estimaciones y reservas por deterioro de activos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 223,758,000 | 212,054,000 | 11,704,000 | 37,896,000 |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos financieros | 235,025,000 | 217,170,000 | 17,855,000 | 39,722,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | (11,267,000) | (5,116,000) | (6,151,000) | (1,826,000) |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12- 31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12- 31 |
|--|---|--|---|--|
| Estado del resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | (11,267,000) | (5,116,000) | (6,151,000) | (1,826,000) |
| Otro resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [resumen] | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [resumen] | | | | |
| Coberturas de flujo de efectivo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | (11,267,000) | (5,116,000) | (6,151,000) | (1,826,000) |

[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|--|---|---|
| Estado de flujos de efectivo [sinopsis] | | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis] | | |
| Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis] | | |
| Cobros procedentes de los ingresos | 0 | 0 |
| Cobros procedentes de cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Venta de bienes adjudicados | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 0 | 0 |
| Otros cobros por actividades de operación | 0 | 0 |
| Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis] | | |
| Pagos por el suministro de bienes y servicios | 0 | 0 |
| Gastos de mantenimiento y administración | 0 | 0 |
| Reembolso de derechos de cobro | 0 | 0 |
| Pagos procedentes de cuentas por pagar | 0 | 0 |
| Pagos procedentes de intereses | 0 | 0 |
| Gastos financieros | 0 | 0 |
| Otros pagos por actividades de operación | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 0 | 0 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Intereses recibidos | 0 | 0 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis] | | |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis] | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 0 | 0 |
| Importes procedentes de préstamos | 0 | 0 |
| Reembolsos de préstamos | 136,122,000 | 85,194,000 |
| Intereses pagados | 0 | 0 |
| Emisión y colocación de certificados bursátiles | 2,275,693,000 | 2,186,301,000 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | (2,139,108,000) | (2,092,750,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | 463,000 | 8,357,000 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 463,000 | 8,357,000 |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 463,000 | 8,357,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 151,760,000 | 143,403,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 152,223,000 | 151,760,000 |

[610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Actual

| | Componentes del patrimonio [eje] | | | | | Patrimonio [miembro] |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------|
| | Patrimonio [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Total Patrimonio [miembro] | |
| Estado de cambios en el patrimonio [partidas] | | | | | | |
| Patrimonio al comienzo del periodo | 0 | 9,466,000 | 0 | 0 | 9,466,000 | 9,466,000 |
| Cambios en el patrimonio [sinopsis] | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | (11,267,000) | 0 | 0 | (11,267,000) | (11,267,000) |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | (11,267,000) | 0 | 0 | (11,267,000) | (11,267,000) |
| Aumento de patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por aportaciones de capital de riesgo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por retiros de recursos por saldos residuales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el patrimonio | 0 | (11,267,000) | 0 | 0 | (11,267,000) | (11,267,000) |
| Patrimonio al final del periodo | 0 | (1,801,000) | 0 | 0 | (1,801,000) | (1,801,000) |

[610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Anterior

| | Componentes del patrimonio [eje] | | | | | Patrimonio [miembro] |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------|
| | Patrimonio [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Total Patrimonio [miembro] | |
| Estado de cambios en el patrimonio [partidas] | | | | | | |
| Patrimonio al comienzo del periodo | 0 | 14,582,000 | 0 | 0 | 14,582,000 | 14,582,000 |
| Cambios en el patrimonio [sinopsis] | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | (5,116,000) | 0 | 0 | (5,116,000) | (5,116,000) |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | (5,116,000) | 0 | 0 | (5,116,000) | (5,116,000) |
| Aumento de patrimonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por aportaciones de capital de riesgo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por retiros de recursos por saldos residuales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el patrimonio | 0 | (5,116,000) | 0 | 0 | (5,116,000) | (5,116,000) |
| Patrimonio al final del periodo | 0 | 9,466,000 | 0 | 0 | 9,466,000 | 9,466,000 |

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio [sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo en caja | 0 | 0 |
| Saldos en bancos | 0 | 0 |
| Total efectivo | 0 | 0 |
| Equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 23,000 | 15,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 23,000 | 15,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo restringido | 152,200,000 | 151,745,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 152,223,000 | 151,760,000 |
| Cuentas por cobrar [sinopsis] | | |
| Deudores comerciales | 0 | 0 |
| Anticipos circulantes [sinopsis] | | |
| Pagos anticipados | 0 | 0 |
| Gastos anticipados | 0 | 0 |
| Total anticipos circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 0 | 0 |
| Total cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis] | | |
| Deudores comerciales no circulantes | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes [sinopsis] | | |
| Pagos anticipados no circulantes | 0 | 0 |
| Gastos anticipados no circulantes | 0 | 0 |
| Total anticipos no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 1,985,547,000 | 1,958,813,000 |
| Total cuentas por cobrar no circulantes | 1,985,547,000 | 1,958,813,000 |
| Cuentas por pagar a corto plazo [sinopsis] | | |
| Créditos bancarios a corto plazo | 0 | 0 |
| Créditos bursátiles a corto plazo | 0 | 0 |
| Intereses por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de cuentas por pagar a corto plazo | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis] | | |
| Créditos bancarios a largo plazo | 0 | 0 |
| Créditos bursátiles a largo plazo | 2,139,571,000 | 2,101,107,000 |
| Intereses por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de cuentas por pagar a largo plazo | 2,139,571,000 | 2,101,107,000 |
| Otros resultados integrales acumulados [sinopsis] | | |
| Otros resultados integrales | 0 | 0 |
| Total otros resultados integrales acumulados | 0 | 0 |
| Activos (pasivos) netos [sinopsis] | | |
| Activos | 2,137,770,000 | 2,110,573,000 |
| Pasivos | 2,139,571,000 | 2,101,107,000 |
| Activos (pasivos) netos | (1,801,000) | 9,466,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis] | | |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2022-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Activos circulantes | 152,223,000 | 151,760,000 |
| Pasivos circulantes | 0 | 0 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 152,223,000 | 151,760,000 |

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31 | Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31 | Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Análisis de ingresos y gastos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos por dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Productos financieros inversiones | 235,025,000 | 217,171,000 | 17,854,000 | 39,723,000 |
| Productos financieros derechos de créditos | 12,861,000 | 5,255,000 | 7,606,000 | (523,000) |
| Superávit en valuación de inversiones | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia activos biológicos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 247,886,000 | 222,426,000 | 25,460,000 | 39,200,000 |
| Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis] | | | | |
| Comisión por servicios de representación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión por administración | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios | 24,128,000 | 10,372,000 | 13,756,000 | 1,304,000 |
| Impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros y garantías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuotas y derechos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de mantenimiento del activo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos de administración y mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos de administración y mantenimiento | 24,128,000 | 10,372,000 | 13,756,000 | 1,304,000 |
| Ingresos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses ganados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 235,025,000 | 217,170,000 | 17,855,000 | 39,722,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 235,025,000 | 217,170,000 | 17,855,000 | 39,722,000 |

[800500] Notas - Lista de notas

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

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). El Fideicomiso ha incluido todos los ajustes (los cuales son principalmente ajustes recurrentes) considerados necesarios para la presentación de los estados financieros de acuerdo con la IAS 34. Los resultados de operaciones por los periodos presentados no son necesariamente indicativos de los resultados del año completo. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes.

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes.

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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]

No aplica

**Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales
[bloque de texto]**

No aplica

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

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo, se integra de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| Bancos | \$ 152,223,000 | \$ 151,760,000 |
| Total | \$ 152,223,000 | \$ 151,760,000 |

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [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]

No aplica

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]

No aplica

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

No aplica

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

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

Los ingresos (gastos) financieros al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se integran como sigue:

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Gastos por intereses | \$ 235,025,000 | \$ 217,170,000 |
| Total | \$ 235,025,000 | \$ 217,170,000 |

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ingresos por intereses | \$ 12,861,000 | \$ 5,255,000 |
| Total | \$ 12,861,000 | \$ 5,255,000 |

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ingresos financieros | \$ 235,025,000 | \$ 217,171,000 |
| Ingresos por intereses | 12,861,000 | 5,255,000 |

| | | |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Total | \$ 247,886,000 | \$ 222,426,000 |
| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
| Gastos por intereses | \$ 235,025,000 | \$ 217,170,000 |
| Administración | 24,128,000 | 10,372,000 |
| Total | \$ 259,153,000 | \$ 227,542,000 |

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

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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 objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda. La función del Administrador del Fideicomiso es gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La función del Administrador del Fideicomiso es gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez

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]

Los gastos al 30 de junio de 2022 y al 30 de junio de 2021 se integran como sigue:

| | 30 de junio de 2022 | 30 de junio de 2021 |
|----------------|---------------------|------------------------|
| Administración | \$ 24,128,000 | \$ 10,372,000 |
| Total | \$ 24,128,000 | \$ 10,372,000 |

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

Efecto de la Pandemia por COVID-19 en el Portafolio de inmuebles 2017-1 al 4T2022

Durante el ciclo de Pandemia en el 2020 y 2021 se estableció un Comité de Crisis, conformado por director del Fideicomiso Propietario, Un Miembro del Comité Técnico y Un miembro de parte del Administrador. Dicho Comité se encargó de generar los procedimientos para atención y revisión de solicitudes de renegociación de los arrendatarios. Con la consigna de priorizar ante todo la preservación de la ocupación de los espacios, sobre la cartera vencida.

Este comité se ocupó de recabar por escrito todas las solicitudes de los arrendatarios y revisar caso por caso tomando en cuenta las siguientes variables:

1. Monto del contrato.
2. Operatividad del arrendatario ante la contingencia.
3. Calidad del arrendatario.
4. Contrato de arrendamiento.

En resumen, de las iniciativas implementadas durante el ciclo de Pandemia por COVID-19 por el Administrador para contener el impacto operativo, preservar liquidez y posicionar su portafolio ante una eventual recuperación fueron las siguientes:

- I. Negociación de acuerdos con inquilinos, incluyendo condonación y diferimiento de rentas.
- II. Continúa con el proceso de venta de activos a un descuento mayor al previsto para poder vender y reducir apalancamiento.
- III. Ha mantenido inversiones de Capex para optimizar y reposicionar el portafolio de propiedades.
- IV. Accionistas del Fideicomiso Propietario no han recibido dividendos por más de dos años buscando preservar el flujo de efectivo del Portafolio de Inmuebles 2017-1.
- V. Las pérdidas de renta tanto por la situación como por los acuerdos han sido absorbidas por los accionistas, dándole prioridad al servicio de deuda.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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 objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

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 utilidades (pérdidas) por actividades de operación [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 reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

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

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

(a)Ciclo operativo - El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por períodos de tiempo mayores a un año.

En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b)Efectivo y equivalentes de efectivo- El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento. El efectivo restringido comprende, las reservas de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario, Reserva de Predial, Reserva de Intereses y Reserva de Cobertura Adicional, las cuales se consideran necesarias para la operación de los activos bursatilizados.

(c) Instrumentos financieros no derivados - Los activos y pasivos financieros que surgen de un instrumento financiero son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes de un contrato. El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una operación en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los recursos financieros se transfieren. Cualquier interés creado o retenido en los activos financieros transferidos por parte del Fideicomiso es reconocido como un activo o pasivo separado. El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son liquidadas, canceladas o que expiran. Los instrumentos financieros no derivados se componen de efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido y derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario.

i. Pasivos financieros Clasificación- Los pasivos financieros bajo NIIF 9 se clasifican a costo amortizado o a FVTPL. Los instrumentos financieros derivados cuando su valor razonable indica una obligación contractual para pagar efectivo o algún otro activo financiero, también se consideran pasivos financieros.

Reconocimiento inicial- El Fideicomiso determina la clasificación de los pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen a su valor razonable. El pasivo financiero del Fideicomiso incluye deuda financiera.

Reconocimiento subsecuente- La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe en la hoja siguiente. Pasivos financieros a costo amortizado- Las cuentas por pagar se miden subsecuentemente a costo amortizado y no generan intereses o registros en pérdidas o ganancias debido a su corto plazo de existencia. Estos pasivos inicialmente se reconocen a su valor razonable; aquellos que generan un gasto por intereses se evalúan posteriormente a costo amortizado a través del método Tasa de Interés Efectiva (TIE). Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dejan de reconocer y también a través del proceso de amortización de intereses. La amortización de intereses a través del costo amortizado toma en consideración todos los costos de origen que forman parte integral de la TIE.

Baja de pasivos financieros- El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son cumplidas, canceladas o expiran. Presentación neta de instrumentos financieros- Los activos financieros y pasivos financieros se presentan netos y el monto neto se muestra en los estados financieros del Fideicomiso si:

- i. Tiene el derecho legalmente exigible de compensar el activo y el pasivo financiero en cualquier circunstancia, y
- ii. Tiene la intención de liquidar el activo y pasivo financiero en una base neta, o bien de realizar el activo y pasivo financiero de manera simultánea.
- iii. Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario- Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los derechos de cobro futuros, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro.
- iv. Pasivos financieros no derivados- El Fideicomiso reconoce inicialmente las obligaciones emitidas en la fecha en que se originaron. El resto de los pasivos financieros se registra inicialmente en la fecha de la operación en la que el Fideicomiso se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son cumplidas, canceladas o expiran. El Fideicomiso tiene el siguiente pasivo financiero no derivado: Certificados Bursátiles por pagar.

Este pasivo financiero se reconoce inicialmente a su valor razonable ajustado por cualquier costo de transacción directamente atribuible a su adquisición o emisión. El reconocimiento posterior de este pasivo financiero es a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(d) Deterioro- Instrumentos financieros no derivados- Un activo financiero no clasificado a valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo ("pérdida esperada") y que ese evento(s) haya(n) tenido un impacto en los flujos futuros de efectivo de ese activo, estimados confiablemente. Para los activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro incluye: Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como falta de pago o moras en el pago de los intereses o el principal; o Probabilidad que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Fideicomiso y del Administrador con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

(e) Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario- Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario corresponden a la cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y, en su caso, la Cobranza derivada de la enajenación de Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1, deberán ser transferidas por el Fiduciario

Propietario a la cuenta bancaria, a nombre del Fiduciario Emisor, aperturada en la institución bancaria Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo, la cual constituye (i) la Cuenta de Pago, para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Propietario, y (ii) la Cuenta General, para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Emisor, respectivamente. i. El Fiduciario Emisor, en su carácter de Fideicomisario en Primer Lugar del Fideicomiso Propietario, tendrá el derecho exclusivo a (i) recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1; ii. solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1 únicamente en caso que exista y continúe un Evento de Incumplimiento y los Certificados Bursátiles hayan sido declarados vencidos y pagaderos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor y en el Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y iii. ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario Emisor en su calidad de Fideicomisario en Primer Lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente (los "Derechos Fideicomisarios"). Los montos remanentes de la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente, deberán ser depositados mensualmente por el Fiduciario Emisor, en el entendido, que en caso de que (i) las cantidades correspondientes a la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y/o del Portafolio de Inmuebles 2017-1 resulten insuficientes para servir o cubrir los montos que deban de ser pagados o reservados con antelación; y/o (ii) se haya actualizado en Evento de Retención, Evento de Amortización Acelerada, Evento de

Amortización Anticipada o Evento de Incumplimiento, respectivamente, en la Fecha de Determinación correspondiente; entonces, el Fiduciario Emisor no realizará distribución alguna de cantidades remanentes que de otra forma hubiesen sido depositadas en la Cuenta Receptora del Fideicomiso Propietario.

(f)Patrimonio- El patrimonio del Fideicomiso se integrará con los siguientes bienes y derechos: a. La aportación inicial; b. Los derechos de cobro de los Fideicomisarios; c. La Constancia de Derechos Fideicomisarios; d. Todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (con excepción de las cantidades excluidas), incluyendo aquellas que aporte el Fideicomitente o el Fiduciario Propietario en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; e. Todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones permitidas de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con el contrato de Fideicomiso; f. Todos y cada uno de los demás activos, derechos o derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso; y g. Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por la Fiduciario conforme a los términos de este contrato y cualquier otro documento de la operación, incluyendo en su caso, los apoyos de créditos.

(g)Obligaciones fiscales- El Fideicomiso califica como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del fideicomiso, por lo que será considerado como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. El Fideicomiso se inscribió en el RFC como un fideicomiso no empresarial sin obligaciones fiscales, bajo la denominación "Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2935", en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción. Cada una de las partes del Fideicomiso acuerda expresamente que será individualmente responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales, así como del pago o entero de los impuestos u otras contribuciones causadas por virtud de los ingresos que reciba el Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable en materia fiscal, excepto en los casos en que la retención que se llegue a efectuar sea considerada como pago definitivo. Por tanto, ninguna de las partes del Fideicomiso será considerada como obligada solidaria respecto de cualquier otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones fiscales, salvo que se establezca lo contrario en la Ley Aplicable en materia fiscal.

(h)Ingresos y gastos financieros- Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero. (i)Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas- El Fideicomiso no ha incluido todas las NIIF o modificaciones a las NIIF ya que éstas no tendrán efecto alguno o no tendrán un efecto significativo sobre sus estados financieros. El Fideicomiso no planea adoptar estas normas anticipadamente. (i)Contingencias - Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

Información a revelar sobre cuentas por pagar (certificados bursátiles) [bloque de texto]

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se integran como sigue:

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Certificados Bursátiles Fiduciario por pagar | \$ 2,139,571,000 | \$ 2,101,107,000 |
| Total | \$ 2,139,571,000 | \$ 2,101,107,000 |

Información a revelar sobre cuentas por cobrar (derechos de cobro) [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se integran como sigue:

| | 31 de diciembre de 2022 | 31 de diciembre de 2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Derechos de cobro futuros al Fideicomiso | \$ 1,985,547,000 | \$ 1,958,813,000 |
| Total | \$ 1,985,547,000 | \$ 1,958,813,000 |

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

No aplica

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

(a)Ciclo operativo - El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por períodos de tiempo mayores a un año.

En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b)Efectivo y equivalentes de efectivo- El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento. El efectivo restringido comprende, las reservas de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario, Reserva de Predial, Reserva de Intereses y Reserva de Cobertura Adicional, las cuales se consideran necesarias para la operación de los activos bursatilizados.

(c)Instrumentos financieros no derivados - Los activos y pasivos financieros que surgen de un instrumento financiero son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes de un contrato. El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una operación en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los recursos financieros se transfieren. Cualquier interés creado o retenido en los activos financieros transferidos por parte del Fideicomiso es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son liquidadas, canceladas o que expiran.

Los instrumentos financieros no derivados se componen de efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido y derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario.

i. Pasivos financieros Clasificación- Los pasivos financieros bajo NIIF 9 se clasifican a costo amortizado o a FVTPL. Los instrumentos financieros derivados cuando su valor razonable indica una obligación contractual para pagar efectivo o algún otro activo financiero, también se consideran pasivos financieros.

Reconocimiento inicial- El Fideicomiso determina la clasificación de los pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen a su valor razonable. El pasivo financiero del Fideicomiso incluye deuda financiera.

Reconocimiento subsecuente- La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe en la hoja siguiente. Pasivos financieros a costo amortizado- Las cuentas por pagar se miden subsecuentemente a costo amortizado y no generan intereses o registros en pérdidas o ganancias debido a su corto plazo de existencia. Estos pasivos inicialmente se reconocen a su valor razonable; aquellos que generan un gasto por intereses se evalúan posteriormente a costo amortizado a través del método Tasa de Interés Efectiva (TIE). Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dejan de reconocer y también a través del proceso de amortización de intereses. La amortización de intereses a través del costo amortizado toma en consideración todos los costos de origen que forman parte integral de la TIE.

Baja de pasivos financieros- El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son cumplidas, canceladas o expiran. Presentación neta de instrumentos financieros- Los activos financieros y pasivos financieros se presentan netos y el monto neto se muestra en los estados financieros del Fideicomiso si:

i. Tiene el derecho legalmente exigible de compensar el activo y el pasivo financiero en cualquier circunstancia, y

ii. Tiene la intención de liquidar el activo y pasivo financiero en una base neta, o bien de realizar el activo y pasivo financiero de manera simultánea.

iii. Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario- Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los derechos de cobro futuros, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro.

iv. Pasivos financieros no derivados- El Fideicomiso reconoce inicialmente las obligaciones emitidas en la fecha en que se originaron. El resto de los pasivos financieros se registra inicialmente en la fecha de la operación en la que el Fideicomiso se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son cumplidas, canceladas o expiran. El Fideicomiso tiene el siguiente pasivo financiero no derivado: Certificados Bursátiles por pagar.

Este pasivo financiero se reconoce inicialmente a su valor razonable ajustado por cualquier costo de transacción directamente atribuible a su adquisición o emisión. El reconocimiento posterior de este pasivo financiero es a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(d)Deterioro- Instrumentos financieros no derivados- Un activo financiero no clasificado a valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo ("pérdida esperada") y que ese evento(s) haya(n) tenido un impacto en los flujos futuros de efectivo de ese activo, estimados confiablemente. Para los activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro incluye: Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como falta de pago o moras en el pago de los intereses o el principal; o Probabilidad que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Fideicomiso y del Administrador con respecto al cobro de los pagos, un

incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

(e)Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario- Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario corresponden a la cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y, en su caso, la Cobranza derivada de la enajenación de Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1, deberán ser transferidas por el Fiduciario

Propietario a la cuenta bancaria, a nombre del Fiduciario Emisor, aperturada en la institución bancaria Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo, la cual constituye (i) la Cuenta de Pago, para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Propietario, y (ii) la Cuenta General, para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Emisor, respectivamente. i.El Fiduciario Emisor, en su carácter de Fideicomisario en Primer Lugar del Fideicomiso Propietario, tendrá el derecho exclusivo a (i) recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1; ii. solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1 únicamente en caso que exista y continúe un Evento de Incumplimiento y los Certificados Bursátiles hayan sido declarados vencidos y pagaderos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor y en el Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y iii. ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario Emisor en su calidad de Fideicomisario en Primer Lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente (los "Derechos Fideicomisarios"). Los montos remanentes de la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017- 1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente, deberán ser depositados mensualmente por el Fiduciario Emisor, en el entendido, que en caso de que (i) las cantidades correspondientes a la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y/o del Portafolio de Inmuebles 2017-1 resulten insuficientes para servir o cubrir los montos que deban de ser pagados o reservados con antelación; y/o (ii) se haya actualizado en Evento de Retención, Evento de Amortización Acelerada, Evento de Amortización Anticipada o Evento de Incumplimiento, respectivamente, en la Fecha de Determinación correspondiente; entonces, el Fiduciario Emisor no realizará distribución alguna de cantidades remanentes que de otra forma hubiesen sido depositadas en la Cuenta Receptora del Fideicomiso Propietario.

(f)Patrimonio- El patrimonio del Fideicomiso se integrará con los siguientes bienes y derechos: a. La aportación inicial; b. Los derechos de cobro de los Fideicomisarios; c. La Constancia de Derechos Fideicomisarios; d. Todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (con excepción de las cantidades excluidas), incluyendo aquellas que aporte el Fideicomitente o el Fiduciario Propietario en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; e. Todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones permitidas de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con el contrato de Fideicomiso; f. Todos y cada uno de los demás activos, derechos o derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso; y g. Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por la Fiduciario conforme a los términos de este contrato y cualquier otro documento de la operación, incluyendo en su caso, los apoyos de créditos.

(g)Obligaciones fiscales- El Fideicomiso califica como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del fideicomiso, por lo que será considerado como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. El Fideicomiso se inscribió en el RFC como un fideicomiso no empresarial sin obligaciones fiscales, bajo la denominación "Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2935", en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción. Cada una de las partes del Fideicomiso acuerda expresamente que será individualmente responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales, así como del pago o entero de los impuestos u otras contribuciones causadas por virtud de los ingresos que reciba el Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable en materia fiscal, excepto en los casos en que la retención que se llegue a efectuar sea considerada como pago definitivo. Por tanto, ninguna de las partes del Fideicomiso será considerada como obligada solidaria respecto de cualquier otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones fiscales, salvo que se establezca lo contrario en la Ley Aplicable en materia fiscal.

(h)Ingresos y gastos financieros- Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero. (i)Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas- El Fideicomiso no ha incluido todas las NIIF o modificaciones a las NIIF ya que éstas no tendrán efecto alguno o no tendrán un efecto significativo sobre sus estados financieros. El Fideicomiso no planea adoptar estas normas anticipadamente. (ii)Contingencias - Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

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

No aplica

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]

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 gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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]

No aplica

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 por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan a través del método de tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

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

No aplica

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

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad 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 ó 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.

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

No aplica

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

Los pasivos financieros corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por la Empresa a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, cuentas por pagar a proveedores y acreedores. Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

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

No aplica

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

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [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]

No aplica

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]

No aplica

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

No aplica

**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 ingresos y gastos por intereses [bloque de
texto]**

No aplica

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

No aplica

**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. Préstamos y partidas a 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 la compensación de instrumentos financieros
[bloque de texto]**

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

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]

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [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. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero.

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

No aplica

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

Los pasivos financieros corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por la Empresa a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, cuentas por pagar a proveedores y acreedores. Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Descripción de la política contable para 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. Préstamos y partidas a 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 ingresos y gastos [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]

no aplica

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica

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

no aplica

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, patrimonio, resultado neto 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 patrimonio

No aplica

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

No aplica

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

No aplica
