

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 1
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	Los Certificados Bursátiles ZKCCB 17 son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No

**Número de fideicomiso:**

2935

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:****ZKCCB 17****REPORTE ANUAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****Plazo y fecha de vencimiento:**

El plazo de la Emisión será de 240 meses a partir de la Fecha de Emisión del 5 de diciembre de 2017, que equivalen a 20 años aproximadamente o 7,300 días, es decir que la Fecha de Vencimiento será el 30 de noviembre de 2037.

**Número de series en que se divide la emisión:**

Una

**Número de emisión:**

Primera

**Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:**

La Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se efectuó por cuenta del Fideicomiso irrevocable F/2935, celebrado el 19 de octubre del 2017, entre ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente y Administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común.

El 26 de octubre de 2017, se firmó el primer convenio modificatorio del Fideicomiso para sustituir la definición de Fecha de Vencimiento en el Apéndice A del Contrato de Fideicomiso.

El 21 de noviembre de 2017, se firmó el segundo convenio modificatorio al Fideicomiso efecto de actualizar ciertos términos en virtud de la Emisión.

---

**Nombre del fiduciario:**

---

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

---

**Fideicomitente:**

---

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

---

**Clave de cotización:**

---

ZKCCB

---

**Fideicomisarios en primer lugar:**

---

Los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") en los términos previstos en el Fideicomiso Emisor respectivo.

---

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

---

El Fideicomiso Propietario (según dicho término se define más adelante), respecto de su derecho a recibir las cantidades establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

---

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

NA

---

**Otros Fideicomisarios:**

NA

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

**Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:****Resumen con las principales características de los activos al cierre de Diciembre 2017**

Número de Contratos de Arrendamiento	195
Número de Arrendatarios	152
Número de Inmuebles (Proyectos)	51
Número de Inmuebles (Propiedades)	59
Pago mensual promedio del principal de los Contratos de Arrendamiento de Clientes (Sin IVA)	\$192,198.01
Plazo original promedio de los Contratos de Arrendamiento	5.06 años
Contrato de Arrendamiento de Clientes con incumplimiento	3
Plazo remanente Promedio de los Contratos de Arrendamiento	3.86
Ingresos 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	\$396,764,624.14
NOI 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	\$361,711,828.24
Ingresos 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	\$416,422,342.34
NOI 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	\$377,055,064.34
Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1	186,398 m <sup>2</sup>
Arrendatario con mayor participación por renta anual	24.11%
Arrendatario con mayor participación por valor de contrato	8.04
Rentas devengadas de los Contratos de Arrendamiento	\$1,115,340,106

Rentas por devengar de los Contratos de Arrendamiento	\$1,404,120,500
Valor de los Contratos de Arrendamiento	\$2,519,460,605
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles 17-1	\$5,711,134,204
Factor de Ocupación promedio al 1Q17 del Portafolio de Inmuebles 2017-1	93.63%
En su caso, número de Contratos de Arrendamiento Gravados	0

### Principales características de los Certificados Bursátiles

Tipo de valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados").
Monto autorizado del programa:	\$8,000'000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Fecha de emisión:	5 de diciembre de 2017
Fuente de pago:	Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, en el orden de prioridad previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Fecha de vencimiento Programada:	30 de noviembre del 2037
Plazo:	7,300 días, equivalentes a aproximadamente 20 (veinte) años.
Valor nominal:	El valor nominal de cada Certificado será de \$100.00 (cien pesos 00/100, moneda nacional).
Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.
Calificaciones:	HR AAA (E), otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Dicha calificación significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Asimismo, mantiene un mínimo riesgo crediticio. La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

AA+(mex)vra, otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.

Dicha calificación indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta

a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch México, S.A. de C.V.

---

## Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

---

### Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y del Título. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso.

### Rendimiento y procedimiento de cálculo:

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

### 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.

---

## En su caso, rendimiento mínimo:

---

No Aplica

---

## Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

---

### 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 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" del 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 pretenda 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:

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
-----------------	-----------------------	--	---	--	---

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
1	viernes, 29 de diciembre de 2017	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,699,437,500.00	M.N. \$99.979167
2	miércoles, 31 de enero de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,698,875,000.00	M.N. \$99.958333
3	miércoles, 28 de febrero de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,698,312,500.00	M.N. \$99.937500
4	viernes, 30 de marzo de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,697,750,000.00	M.N. \$99.916667
5	lunes, 30 de abril de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,697,187,500.00	M.N. \$99.895833
6	jueves, 31 de mayo de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,696,625,000.00	M.N. \$99.875000
7	viernes, 29 de junio de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,696,062,500.00	M.N. \$99.854167
8	martes, 31 de julio de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,695,500,000.00	M.N. \$99.833333
9	viernes, 31 de agosto de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,694,937,500.00	M.N. \$99.812500
10	viernes, 28 de septiembre de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,694,375,000.00	M.N. \$99.791667
11	miércoles, 31 de octubre de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,693,812,500.00	M.N. \$99.770833
12	viernes, 30 de noviembre de 2018	M.N. \$562,500.00	M.N. \$0.0208333	M.N. \$2,693,250,000.00	M.N. \$99.750000
13	lunes, 31 de diciembre de 2018	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,691,000,000.00	M.N. \$99.666667
14	jueves, 31 de enero de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,688,750,000.00	M.N. \$99.583333
15	jueves, 28 de febrero de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,686,500,000.00	M.N. \$99.500000
16	viernes, 29 de marzo de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,684,250,000.00	M.N. \$99.416667
17	martes, 30 de abril de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,682,000,000.00	M.N. \$99.333333
18	viernes, 31 de mayo de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,679,750,000.00	M.N. \$99.250000
19	viernes, 28 de junio de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,677,500,000.00	M.N. \$99.166667
20	miércoles, 31 de julio de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,675,250,000.00	M.N. \$99.083333
21	viernes, 30 de agosto de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,673,000,000.00	M.N. \$99.000000
22	lunes, 30 de septiembre de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,670,750,000.00	M.N. \$98.916667
23	jueves, 31 de octubre de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,668,500,000.00	M.N. \$98.833333
24	viernes, 29 de noviembre de 2019	M.N. \$2,250,000.00	M.N. \$0.0833333	M.N. \$2,666,250,000.00	M.N. \$98.750000
25	martes, 31 de diciembre de 2019	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,661,750,000.00	M.N. \$98.583333
26	viernes, 31 de enero de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,657,250,000.00	M.N. \$98.416667
27	viernes, 28 de febrero de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,652,750,000.00	M.N. \$98.250000
28	martes, 31 de marzo de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,648,250,000.00	M.N. \$98.083333
29	jueves, 30 de abril de	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,643,750,000.00	M.N. \$97.916667



Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
	2020				
30	viernes, 29 de mayo de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,639,250,000.00	M.N. \$97.750000
31	martes, 30 de junio de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,634,750,000.00	M.N. \$97.583333
32	viernes, 31 de julio de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,630,250,000.00	M.N. \$97.416667
33	lunes, 31 de agosto de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,625,750,000.00	M.N. \$97.250000
34	miércoles, 30 de septiembre de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,621,250,000.00	M.N. \$97.083333
35	viernes, 30 de octubre de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,616,750,000.00	M.N. \$96.916667
36	lunes, 30 de noviembre de 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,612,250,000.00	M.N. \$96.750000
37	jueves, 31 de diciembre de 2020	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,605,500,000.00	M.N. \$96.500000
38	viernes, 29 de enero de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,598,750,000.00	M.N. \$96.250000
39	viernes, 26 de febrero de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,592,000,000.00	M.N. \$96.000000
40	miércoles, 31 de marzo de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,585,250,000.00	M.N. \$95.750000
41	viernes, 30 de abril de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,578,500,000.00	M.N. \$95.500000
42	lunes, 31 de mayo de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,571,750,000.00	M.N. \$95.250000
43	miércoles, 30 de junio de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,565,000,000.00	M.N. \$95.000000
44	viernes, 30 de julio de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,558,250,000.00	M.N. \$94.750000
45	martes, 31 de agosto de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,551,500,000.00	M.N. \$94.500000
46	jueves, 30 de septiembre de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,544,750,000.00	M.N. \$94.250000
47	viernes, 29 de octubre de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,538,000,000.00	M.N. \$94.000000
48	martes, 30 de noviembre de 2021	M.N. \$6,750,000.00	M.N. \$0.2500000	M.N. \$2,531,250,000.00	M.N. \$93.750000
49	viernes, 31 de diciembre de 2021	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,522,250,000.00	M.N. \$93.416667
50	lunes, 31 de enero de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,513,250,000.00	M.N. \$93.083333
51	lunes, 28 de febrero de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,504,250,000.00	M.N. \$92.750000
52	jueves, 31 de marzo de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,495,250,000.00	M.N. \$92.416667
53	viernes, 29 de abril de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,486,250,000.00	M.N. \$92.083333
54	martes, 31 de mayo de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,477,250,000.00	M.N. \$91.750000
55	jueves, 30 de junio de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,468,250,000.00	M.N. \$91.416667
56	viernes, 29 de julio de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,459,250,000.00	M.N. \$91.083333
57	miércoles, 31 de agosto de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,450,250,000.00	M.N. \$90.750000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
58	viernes, 30 de septiembre de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,441,250,000.00	M.N. \$90.416667
59	lunes, 31 de octubre de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,432,250,000.00	M.N. \$90.083333
60	miércoles, 30 de noviembre de 2022	M.N. \$9,000,000.00	M.N. \$0.3333333	M.N. \$2,423,250,000.00	M.N. \$89.750000
61	viernes, 30 de diciembre de 2022	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,412,000,000.00	M.N. \$89.333333
62	martes, 31 de enero de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,400,750,000.00	M.N. \$88.916667
63	martes, 28 de febrero de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,389,500,000.00	M.N. \$88.500000
64	viernes, 31 de marzo de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,378,250,000.00	M.N. \$88.083333
65	viernes, 28 de abril de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,367,000,000.00	M.N. \$87.666667
66	miércoles, 31 de mayo de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,355,750,000.00	M.N. \$87.250000
67	viernes, 30 de junio de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,344,500,000.00	M.N. \$86.833333
68	lunes, 31 de julio de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,333,250,000.00	M.N. \$86.416667
69	jueves, 31 de agosto de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,322,000,000.00	M.N. \$86.000000
70	viernes, 29 de septiembre de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,310,750,000.00	M.N. \$85.583333
71	martes, 31 de octubre de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,299,500,000.00	M.N. \$85.166667
72	jueves, 30 de noviembre de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,288,250,000.00	M.N. \$84.750000
73	viernes, 29 de diciembre de 2023	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,277,000,000.00	M.N. \$84.333333
74	miércoles, 31 de enero de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,265,750,000.00	M.N. \$83.916667
75	jueves, 29 de febrero de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,254,500,000.00	M.N. \$83.500000
76	viernes, 29 de marzo de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,243,250,000.00	M.N. \$83.083333
77	martes, 30 de abril de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,232,000,000.00	M.N. \$82.666667
78	viernes, 31 de mayo de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,220,750,000.00	M.N. \$82.250000
79	viernes, 28 de junio de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,209,500,000.00	M.N. \$81.833333
80	miércoles, 31 de julio de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,198,250,000.00	M.N. \$81.416667
81	viernes, 30 de agosto de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,187,000,000.00	M.N. \$81.000000
82	lunes, 30 de septiembre de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,175,750,000.00	M.N. \$80.583333
83	jueves, 31 de octubre de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,164,500,000.00	M.N. \$80.166667
84	viernes, 29 de noviembre de 2024	M.N. \$11,250,000.00	M.N. \$0.4166667	M.N. \$2,153,250,000.00	M.N. \$79.750000
85	martes, 31 de diciembre de 2024	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,139,750,000.00	M.N. \$79.250000
86	viernes, 31 de enero	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,126,250,000.00	M.N. \$78.750000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
	de 2025				
87	viernes, 28 de febrero de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,112,750,000.00	M.N. \$78.250000
88	lunes, 31 de marzo de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,099,250,000.00	M.N. \$77.750000
89	miércoles, 30 de abril de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,085,750,000.00	M.N. \$77.250000
90	viernes, 30 de mayo de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,072,250,000.00	M.N. \$76.750000
91	lunes, 30 de junio de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,058,750,000.00	M.N. \$76.250000
92	jueves, 31 de julio de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,045,250,000.00	M.N. \$75.750000
93	viernes, 29 de agosto de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,031,750,000.00	M.N. \$75.250000
94	martes, 30 de septiembre de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,018,250,000.00	M.N. \$74.750000
95	viernes, 31 de octubre de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,004,750,000.00	M.N. \$74.250000
96	viernes, 28 de noviembre de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,991,250,000.00	M.N. \$73.750000
97	miércoles, 31 de diciembre de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,977,750,000.00	M.N. \$73.250000
98	viernes, 30 de enero de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,964,250,000.00	M.N. \$72.750000
99	viernes, 27 de febrero de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,950,750,000.00	M.N. \$72.250000
100	martes, 31 de marzo de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,937,250,000.00	M.N. \$71.750000
101	jueves, 30 de abril de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,923,750,000.00	M.N. \$71.250000
102	viernes, 29 de mayo de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,910,250,000.00	M.N. \$70.750000
103	martes, 30 de junio de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,896,750,000.00	M.N. \$70.250000
104	viernes, 31 de julio de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,883,250,000.00	M.N. \$69.750000
105	lunes, 31 de agosto de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,869,750,000.00	M.N. \$69.250000
106	miércoles, 30 de septiembre de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,856,250,000.00	M.N. \$68.750000
107	viernes, 30 de octubre de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,842,750,000.00	M.N. \$68.250000
108	lunes, 30 de noviembre de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,829,250,000.00	M.N. \$67.750000
109	jueves, 31 de diciembre de 2026	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,815,750,000.00	M.N. \$67.250000
110	viernes, 29 de enero de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,802,250,000.00	M.N. \$66.750000
111	viernes, 26 de febrero de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,788,750,000.00	M.N. \$66.250000
112	miércoles, 31 de marzo de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,775,250,000.00	M.N. \$65.750000
113	viernes, 30 de abril de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,761,750,000.00	M.N. \$65.250000
114	lunes, 31 de mayo de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,748,250,000.00	M.N. \$64.750000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
115	miércoles, 30 de junio de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,734,750,000.00	M.N. \$64.250000
116	viernes, 30 de julio de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,721,250,000.00	M.N. \$63.750000
117	martes, 31 de agosto de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,707,750,000.00	M.N. \$63.250000
118	jueves, 30 de septiembre de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,694,250,000.00	M.N. \$62.750000
119	viernes, 29 de octubre de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,680,750,000.00	M.N. \$62.250000
120	martes, 30 de noviembre de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,667,250,000.00	M.N. \$61.750000
121	viernes, 31 de diciembre de 2027	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,653,750,000.00	M.N. \$61.250000
122	lunes, 31 de enero de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,640,250,000.00	M.N. \$60.750000
123	martes, 29 de febrero de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,626,750,000.00	M.N. \$60.250000
124	viernes, 31 de marzo de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,613,250,000.00	M.N. \$59.750000
125	viernes, 28 de abril de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,599,750,000.00	M.N. \$59.250000
126	miércoles, 31 de mayo de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,586,250,000.00	M.N. \$58.750000
127	viernes, 30 de junio de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,572,750,000.00	M.N. \$58.250000
128	lunes, 31 de julio de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,559,250,000.00	M.N. \$57.750000
129	jueves, 31 de agosto de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,545,750,000.00	M.N. \$57.250000
130	viernes, 29 de septiembre de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,532,250,000.00	M.N. \$56.750000
131	martes, 31 de octubre de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,518,750,000.00	M.N. \$56.250000
132	jueves, 30 de noviembre de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,505,250,000.00	M.N. \$55.750000
133	viernes, 29 de diciembre de 2028	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,491,750,000.00	M.N. \$55.250000
134	miércoles, 31 de enero de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,478,250,000.00	M.N. \$54.750000
135	miércoles, 28 de febrero de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,464,750,000.00	M.N. \$54.250000
136	viernes, 30 de marzo de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,451,250,000.00	M.N. \$53.750000
137	lunes, 30 de abril de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,437,750,000.00	M.N. \$53.250000
138	jueves, 31 de mayo de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,424,250,000.00	M.N. \$52.750000
139	viernes, 29 de junio de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,410,750,000.00	M.N. \$52.250000
140	martes, 31 de julio de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,397,250,000.00	M.N. \$51.750000
141	viernes, 31 de agosto de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,383,750,000.00	M.N. \$51.250000
142	viernes, 28 de septiembre de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,370,250,000.00	M.N. \$50.750000
143	miércoles, 31 de	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,356,750,000.00	M.N. \$50.250000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
	octubre de 2029				
144	viernes, 30 de noviembre de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,343,250,000.00	M.N. \$49.750000
145	lunes, 31 de diciembre de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,329,750,000.00	M.N. \$49.250000
146	jueves, 31 de enero de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,316,250,000.00	M.N. \$48.750000
147	jueves, 28 de febrero de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,302,750,000.00	M.N. \$48.250000
148	viernes, 29 de marzo de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,289,250,000.00	M.N. \$47.750000
149	martes, 30 de abril de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,275,750,000.00	M.N. \$47.250000
150	viernes, 31 de mayo de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,262,250,000.00	M.N. \$46.750000
151	viernes, 28 de junio de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,248,750,000.00	M.N. \$46.250000
152	miércoles, 31 de julio de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,235,250,000.00	M.N. \$45.750000
153	viernes, 30 de agosto de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,221,750,000.00	M.N. \$45.250000
154	lunes, 30 de septiembre de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,208,250,000.00	M.N. \$44.750000
155	jueves, 31 de octubre de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,194,750,000.00	M.N. \$44.250000
156	viernes, 29 de noviembre de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,181,250,000.00	M.N. \$43.750000
157	martes, 31 de diciembre de 2030	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,167,750,000.00	M.N. \$43.250000
158	viernes, 31 de enero de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,154,250,000.00	M.N. \$42.750000
159	viernes, 28 de febrero de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,140,750,000.00	M.N. \$42.250000
160	lunes, 31 de marzo de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,127,250,000.00	M.N. \$41.750000
161	miércoles, 30 de abril de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,113,750,000.00	M.N. \$41.250000
162	viernes, 30 de mayo de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,100,250,000.00	M.N. \$40.750000
163	lunes, 30 de junio de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,086,750,000.00	M.N. \$40.250000
164	jueves, 31 de julio de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,073,250,000.00	M.N. \$39.750000
165	viernes, 29 de agosto de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,059,750,000.00	M.N. \$39.250000
166	martes, 30 de septiembre de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,046,250,000.00	M.N. \$38.750000
167	viernes, 31 de octubre de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,032,750,000.00	M.N. \$38.250000
168	viernes, 28 de noviembre de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,019,250,000.00	M.N. \$37.750000
169	miércoles, 31 de diciembre de 2031	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,005,750,000.00	M.N. \$37.250000
170	viernes, 30 de enero de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$992,250,000.00	M.N. \$36.750000
171	viernes, 27 de febrero de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$978,750,000.00	M.N. \$36.250000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
172	miércoles, 31 de marzo de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$965,250,000.00	M.N. \$35.750000
173	viernes, 30 de abril de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$951,750,000.00	M.N. \$35.250000
174	lunes, 31 de mayo de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$938,250,000.00	M.N. \$34.750000
175	miércoles, 30 de junio de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$924,750,000.00	M.N. \$34.250000
176	viernes, 30 de julio de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$911,250,000.00	M.N. \$33.750000
177	martes, 31 de agosto de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$897,750,000.00	M.N. \$33.250000
178	jueves, 30 de septiembre de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$884,250,000.00	M.N. \$32.750000
179	viernes, 29 de octubre de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$870,750,000.00	M.N. \$32.250000
180	martes, 30 de noviembre de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$857,250,000.00	M.N. \$31.750000
181	viernes, 31 de diciembre de 2032	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$843,750,000.00	M.N. \$31.250000
182	lunes, 31 de enero de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$830,250,000.00	M.N. \$30.750000
183	lunes, 28 de febrero de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$816,750,000.00	M.N. \$30.250000
184	jueves, 31 de marzo de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$803,250,000.00	M.N. \$29.750000
185	viernes, 29 de abril de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$789,750,000.00	M.N. \$29.250000
186	martes, 31 de mayo de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$776,250,000.00	M.N. \$28.750000
187	jueves, 30 de junio de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$762,750,000.00	M.N. \$28.250000
188	viernes, 29 de julio de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$749,250,000.00	M.N. \$27.750000
189	miércoles, 31 de agosto de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$735,750,000.00	M.N. \$27.250000
190	viernes, 30 de septiembre de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$722,250,000.00	M.N. \$26.750000
191	lunes, 31 de octubre de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$708,750,000.00	M.N. \$26.250000
192	miércoles, 30 de noviembre de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$695,250,000.00	M.N. \$25.750000
193	viernes, 30 de diciembre de 2033	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$681,750,000.00	M.N. \$25.250000
194	martes, 31 de enero de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$668,250,000.00	M.N. \$24.750000
195	martes, 28 de febrero de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$654,750,000.00	M.N. \$24.250000
196	viernes, 31 de marzo de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$641,250,000.00	M.N. \$23.750000
197	viernes, 28 de abril de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$627,750,000.00	M.N. \$23.250000
198	miércoles, 31 de mayo de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$614,250,000.00	M.N. \$22.750000
199	viernes, 30 de junio de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$600,750,000.00	M.N. \$22.250000
200	lunes, 31 de julio de	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$587,250,000.00	M.N. \$21.750000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
	2034				
201	jueves, 31 de agosto de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$573,750,000.00	M.N. \$21.250000
202	viernes, 29 de septiembre de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$560,250,000.00	M.N. \$20.750000
203	martes, 31 de octubre de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$546,750,000.00	M.N. \$20.250000
204	jueves, 30 de noviembre de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$533,250,000.00	M.N. \$19.750000
205	viernes, 29 de diciembre de 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$519,750,000.00	M.N. \$19.250000
206	miércoles, 31 de enero de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$506,250,000.00	M.N. \$18.750000
207	miércoles, 28 de febrero de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$492,750,000.00	M.N. \$18.250000
208	viernes, 30 de marzo de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$479,250,000.00	M.N. \$17.750000
209	lunes, 30 de abril de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$465,750,000.00	M.N. \$17.250000
210	jueves, 31 de mayo de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$452,250,000.00	M.N. \$16.750000
211	viernes, 29 de junio de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$438,750,000.00	M.N. \$16.250000
212	martes, 31 de julio de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$425,250,000.00	M.N. \$15.750000
213	viernes, 31 de agosto de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$411,750,000.00	M.N. \$15.250000
214	viernes, 28 de septiembre de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$398,250,000.00	M.N. \$14.750000
215	miércoles, 31 de octubre de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$384,750,000.00	M.N. \$14.250000
216	viernes, 30 de noviembre de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$371,250,000.00	M.N. \$13.750000
217	lunes, 31 de diciembre de 2035	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$357,750,000.00	M.N. \$13.250000
218	jueves, 31 de enero de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$344,250,000.00	M.N. \$12.750000
219	viernes, 29 de febrero de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$330,750,000.00	M.N. \$12.250000
220	lunes, 31 de marzo de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$317,250,000.00	M.N. \$11.750000
221	miércoles, 30 de abril de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$303,750,000.00	M.N. \$11.250000
222	viernes, 30 de mayo de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$290,250,000.00	M.N. \$10.750000
223	lunes, 30 de junio de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$276,750,000.00	M.N. \$10.250000
224	jueves, 31 de julio de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$263,250,000.00	M.N. \$9.750000
225	viernes, 29 de agosto de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$249,750,000.00	M.N. \$9.250000
226	martes, 30 de septiembre de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$236,250,000.00	M.N. \$8.750000
227	viernes, 31 de octubre de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$222,750,000.00	M.N. \$8.250000
228	viernes, 28 de noviembre de 2036	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$209,250,000.00	M.N. \$7.750000

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
229	miércoles, 31 de diciembre de 2036	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$191,812,500.00	M.N. \$7.104167
230	viernes, 30 de enero de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$174,375,000.00	M.N. \$6.458333
231	viernes, 27 de febrero de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$156,937,500.00	M.N. \$5.812500
232	martes, 31 de marzo de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$139,500,000.00	M.N. \$5.166667
233	jueves, 30 de abril de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$122,062,500.00	M.N. \$4.520833
234	viernes, 29 de mayo de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$104,625,000.00	M.N. \$3.875000
235	martes, 30 de junio de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$87,187,500.00	M.N. \$3.229167
236	viernes, 31 de julio de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$69,750,000.00	M.N. \$2.583333
237	lunes, 31 de agosto de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$52,312,500.00	M.N. \$1.937500
238	miércoles, 30 de septiembre de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$34,875,000.00	M.N. \$1.291667
239	viernes, 30 de octubre de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.645833
240	lunes, 30 de noviembre de 2037	M.N. \$17,437,500.00	M.N. \$0.6458333	M.N. \$0.00	M.N. \$0.000000

#### Opción de Amortización Anticipada:

(i) En cualquier Día Hábil en el que el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en ese día sea superior al 10% del Importe de la Emisión, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles (la "Opción de Amortización Anticipada") mediante el pago del Monto Total de Amortización, de conformidad con el procedimiento establecido para tal efecto en el Contrato de Fideicomiso.

En cualquier Día Hábil en el que el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en ese día sea superior al 10% del Importe de la Emisión, el "Monto de Amortización Anticipada" de los Certificados Bursátiles será igual a la cantidad positiva que resulte de sumar el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles al valor presente de la suma de los flujos correspondientes a cada Fecha de Distribución futura respecto de la totalidad de Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Amortización Anticipada; en el entendido, que los valores presentes de los flujos antes mencionados serán determinados con base en el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles multiplicados por la diferencia de: (i) la tasa de interés de Certificados Bursátiles, es decir, 10.21% menos (ii) el promedio aritmético, durante los 5 Días Hábiles anteriores a la fecha de entrega del Aviso de Amortización Anticipada (pero sin tomar en cuenta la fecha de dicha entrega), de la tasa de rendimiento implícita en la valuación del bono identificado como MBONO 26 que determinen los proveedores de precios autorizados por la CNBV, expresada en porcentaje o, en caso que el MBONO 26 ya hubiere sido pagado en su totalidad, cualquier MBONO cuya duración sea la más cercana, en términos del número de meses, al número de Fechas de Distribución restantes de los Certificados Bursátiles a la fecha de cálculo correspondiente; en el entendido, además, en caso de que en dicha fecha de cálculo no existieren MBONOS cuya tasa de rendimiento implícita pueda ser utilizada para los efectos antes descritos, se utilizará aquella tasa o instrumentos que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa o instrumento sustituto aplicable.

El Monto de Amortización Anticipada se calculará de la siguiente manera:



$$MAA = VNAa + \max \left( \frac{\sum_{i=1}^n \left( \frac{c_i}{\prod_{j=1}^i \left( 1 + r * \frac{nd_j}{36,000} \right)} \right) + c_a}{\left( 1 + r * \frac{(nda - dta)}{36,000} \right)}, 0 \right)$$

En donde:

MAA = Monto de Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles.

max() = Significa el máximo entre el resultado de la fórmula y cero.

Ci =  $VNAi * (TBA - r) * (ndj / 36,000)$ .

Ca =  $VNAa * (TBA - r) * (nda - dta / 36,000)$ .

VNAi = Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles por cada Certificado Bursátil en circulación al comienzo de la i-ésima Fecha de Distribución correspondiente de acuerdo con el calendario de amortización establecido en el Título.

VNAa = Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles por cada Certificado Bursátil en circulación al comienzo del periodo mensual en que ocurre la Fecha de Amortización Anticipada.

n = Número de cupones correspondientes a las Fechas de Distribución remanentes desde la Fecha de Distribución en la cual se realizará la amortización anticipada y hasta la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, sin tomar en cuenta el Período Mensual en que ocurre la Fecha de Distribución respectiva.

ndj = Número de días a considerar respecto del i-ésimo Período Mensual correspondiente.

nda = Número de días aplicables al Período Mensual en que ocurre la Fecha de Amortización Anticipada.

dta = Número de días transcurridos desde el comienzo del Período Mensual en curso y hasta la Fecha de Amortización Anticipada.

TBA = Tasa de Interés Bruto Anual de Certificados Bursátiles expresada en porcentaje, es decir 10.21%.

r = El promedio aritmético, durante los 5 Días Hábiles anteriores a la fecha de entrega del Aviso de Amortización Anticipada (pero sin tomar en cuenta la fecha de entrega de la notificación), de la tasa de rendimiento implícita en la valuación del bono identificado como MBONO 26 que determinen los proveedores de precios autorizados por la CNBV, expresada en porcentaje o, en caso que el MBONO 26 ya hubiere sido pagado en su totalidad, cualquier MBONO cuya duración sea la más cercana, en términos del número de meses, al número de Fechas de Distribución restantes de los Certificados Bursátiles a la fecha de cálculo correspondiente; en el entendido, que, en caso de que en dicha fecha de cálculo no existieren MBONOS cuya tasa de rendimiento implícita pueda ser utilizada para los efectos antes descritos, se utilizará aquella tasa o instrumentos dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa o instrumento sustituto aplicable.

i = Cualquier periodo mensual completo durante la vigencia de los Certificados Bursátiles que ocurra con posterioridad a la Fecha de Distribución correspondiente.

j = 1, ..., i

El Monto de Amortización Anticipada previsto en el presente inciso (i) en ningún caso será menor al 100% del Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la Fecha de Amortización Anticipada.

(ii) En cualquier Día Hábil en el que el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en ese día sea igual o inferior al 10% del Importe de la Emisión, el Administrador podrá ejercer la Opción de Amortización Anticipada, mediante el pago del Monto de Amortización Anticipada.

En cualquier Día Hábil en el que el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en ese día sea igual o inferior al 10% Importe de la Emisión, el “Monto de Amortización Anticipada” de los Certificados Bursátiles será igual a la suma de (i) el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, más (ii) la cantidad total de intereses devengados y no pagados conforme a los Certificados Bursátiles cuyo vencimiento sea la Fecha de Amortización Anticipada, más (iii) los Gastos de Mantenimiento totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la Fecha de Amortización Anticipada y cualquier otro gasto que sea necesario cubrir hasta dicha fecha.

(iii) Para efectos de ejercer la Opción de Amortización Anticipada, el Administrador deberá entregar un aviso por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras), en el que se especifique (i) su intención de ejercer la Opción de Amortización Anticipada; y (ii) la Fecha de Amortización Anticipada (el “Aviso de Amortización Anticipada”); en el entendido, que dicho Aviso de Amortización Anticipada debe ser entregado a más tardar a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del sexto Día Hábil anterior a la Fecha de Amortización Anticipada, y en caso de ser entregado después de dicha hora se entenderá entregado el Día Hábil siguiente. El Representante Común deberá notificar al Indeval, la CNBV y la BMV a través de Emisnet (o los medios que esta última determine) la Fecha de Amortización Anticipada, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación. El Administrador deberá causar que el Fideicomisario en Segundo Lugar pague el Monto Total de Amortización mediante transferencia electrónica en fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Amortización Anticipada. Una vez que el Fiduciario confirme por escrito al Administrador y al Representante Común la recepción del Monto Total de Amortización, el Fiduciario deberá utilizar (i) el Monto de Amortización Anticipada, para amortizar los Certificados Bursátiles y (ii) los montos restantes, para pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la Fecha de Amortización Anticipada y cualquier otro gasto que el Fiduciario deba cubrir hasta dicha fecha.

(iv) El Representante Común deberá calcular el Monto de Amortización Anticipada de conformidad con lo establecido en la presente sección y notificar a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), con al menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada dicho Monto de Amortización Anticipada. Asimismo, el Representante Común deberá informar a Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine), con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, el Monto de Amortización Anticipada; en el entendido, que dicha notificación deberá contener cualquier dato que resulte necesario para el cobro de los Certificados Bursátiles y; en el entendido, además, que Indeval no será responsable de cálculo o verificación alguna relacionados con el Monto de Amortización Anticipada.

### **Eventos de Amortización Anticipada y sus Consecuencias**

Los siguientes eventos constituirán un evento de amortización anticipada (cada uno, un “Evento de Amortización Anticipada”):

(i) si cualquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios del Fideicomiso Propietario, o el Fideicomitente o cualesquiera de sus Afiliadas, lleven a cabo cualesquier actos o gestiones tendientes a declarar la nulidad del Contrato de Fideicomiso Propietario o el Contrato de Fideicomiso; o

(ii) si el Fiduciario Propietario haya omitido transferir a la Cuenta General la Cobranza del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 en cualquiera de las fechas previstas en el Contrato de Fideicomiso Propietario, siempre y cuando dicho incumplimiento continúe por más de 10 Días Hábiles; o

(iii) si en cualquier Fecha de Determinación, el Aforo Inmobiliario de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor al Aforo Inmobiliario Requerido, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o

(iv) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o

- (v) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda promedio de las últimas 12 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; o
- (vi) si en cualquier Fecha de Determinación se ha actualizado algún Evento de Amortización Acelerada en 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) consecutivas o si cualquier Evento de Amortización Acelerada continúa sin ser remediado en la 6ª Fecha de Determinación siguiente a aquella en la que dicho Evento de Amortización Acelerada tuvo lugar; o
- (vii) si ocurre un Evento de Incumplimiento; o
- (viii) si en cualquier Fecha de Determinación, el Fiduciario ha omitido entregar durante 3 Periodos Mensuales consecutivos a la CNBV y a la BMV la información financiera periódica (ya sea trimestral o anual) respecto de cualquier Persona que se haya ubicado en el supuesto de Dependencia Parcial, en términos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no estará obligado a recabar y presentar la información antes referida en caso de que la Persona respecto de la cual exista Dependencia Parcial esté obligada a presentar dicha información a la CNBV y a la BMV de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley Aplicable; o
- (ix) si se constituye cualquier Gravamen sobre cualquier Inmueble que pertenezca al Portafolio de Inmuebles 2017-1, distinto de los Gravámenes Permitidos; en el entendido, que los Gravámenes Permitidos quedarán sin efectos en la fecha en la que se actualice la Condición Suspensiva y; en el entendido, además, que la documentación pertinente comprobatoria de dicha circunstancia será ingresada para inscripción en el Registro Público correspondiente en un plazo máximo de 5 Días Hábiles posteriores a dicha fecha, en el entendido, sin embargo, que los Inmuebles que integren el Portafolio de Inmuebles 2017-1 no podrán ser gravados a menos que lo autorice la asamblea de Tenedores; o
- (x) si en cualquier Fecha de Determinación, el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles es igual o inferior al 10% del Importe de la Emisión y el Administrador no ha ejercido la Opción de Amortización Anticipada de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

En caso de actualizarse un Evento de Amortización Anticipada, dará inicio el Periodo de Amortización Anticipada y en consecuencia, en cada Fecha de Distribución que tenga lugar durante dicho Periodo de Amortización Anticipada, los Fondos Disponibles correspondientes a dicha fecha que no se utilicen por el Fiduciario conforme a las Secciones 12.1(a)(i), 12.1(a)(ii), 12.1(a)(iii), 12.1(a)(iv), 12.1(a)(v), 12.1(a)(vi), 12.1(a)(vii) y 12.1(a)(ix) del Contrato de Fideicomiso, más el saldo de la Cuenta de Retención a la Fecha de Determinación correspondiente, serán utilizados para amortizar los Certificados Bursátiles.

Para efectos de claridad, las Partes en este acto acuerdan y establecen que los Eventos de Amortización Anticipada no serán subsanables y, en consecuencia, todas las cantidades de las Cuentas del Fideicomiso serán utilizadas de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior hasta amortizar los Certificados Bursátiles en su totalidad; en el entendido, sin embargo, que la asamblea de Tenedores, convocada de conformidad con las disposiciones establecidas en la Sección "Asambleas Generales de Tenedores; Reglas de Instalación y Facultades" del Título, podrá en cualquier momento resolver, con el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles representados en dicha asamblea, que un Evento de Amortización Anticipada no ha de producir las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso y en el Título. En dicho caso, se entenderá que el Evento de Amortización Anticipada respectivo nunca se actualizó, a partir de la fecha en que la asamblea de Tenedores antes mencionada haya adoptado dicha resolución.

En caso de que ocurra un Evento de Amortización Anticipada, el Fiduciario y/o el Representante Común, deberán dar aviso al Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine), en el cual se le notificará que se ha dado inicio al Periodo de Amortización Anticipada y, en consecuencia, la manera en la que se utilizarán los Fondos Disponibles en cada Fecha de Distribución que tenga lugar durante dicho Periodo de Amortización Anticipada; en el entendido, que dicha notificación deberá ser entregada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución correspondiente.

#### **Eventos de Retención y sus Consecuencias:**

Los siguientes eventos constituirán un evento de retención (cada uno, un “Evento de Retención”):

- (i) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Requerida, según se establezca en el Reporte de Distribuciones que corresponda ; o
- (ii) si, en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda promedio de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Requerida, según se establezca en el Reporte de Distribuciones que corresponda; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; o
- (iii) si en cualquier Fecha de Determinación, un Contrato de Arrendamiento Relevante ha dejado de estar en vigor y no ha sido renovado por un monto de renta sustancialmente similar (o mayor) al pactado, ni un nuevo contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares (o mejores) respecto del mismo Local o Locales cubiertos por dicho Contrato de Arrendamiento Relevante hubiese sido celebrado, y dicha situación se hubiere prolongado por más de 3 Fechas de Determinación y continúe sin ser subsanada a dicha Fecha de Determinación; en el entendido, que no se considerará que existe un Evento de Retención bajo el presente inciso si el Fideicomisario en Segundo Lugar, según las instrucciones que al efecto reciba en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Propietario, lleva a cabo los actos necesarios para sustituir dicho Contrato de Arrendamiento Relevante con otro Contrato de Arrendamiento para que forme parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, siempre y cuando dicho otro Contrato de Arrendamiento cumpla con todas las declaraciones sobre el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 contenidas en la Sección 7.2 del Contrato de Fideicomiso, y cuyo importe de renta sea, en cada caso, igual o superior al Contrato de Arrendamiento Relevante sustituido.

En caso que se actualice cualquier Evento de Retención, en la Fecha de Distribución siguiente a la Fecha de Determinación que corresponda, cualquier cantidad que de otra forma hubiese sido entregada al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Sección 12.1(a)(x) del Contrato de Fideicomiso será depositada en la Cuenta de Retención.

Si en cualquier Fecha de Determinación en la que la Cuenta de Retención mantenga un saldo superior a cero, el Administrador Maestro determina en el Reporte de Distribuciones que corresponda que no existe Evento de Retención alguno, entonces el Fiduciario transferirá todos los fondos de la Cuenta de Retención a la Cuenta General para ser aplicados como cualquier otro recurso depositado en dicha cuenta en la Fecha de Distribución correspondiente, incluyendo, de ser el caso y en la medida que resulte aplicable, para entregarse al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Sección 12.1(a)(x) del Contrato de Fideicomiso.

---

## Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

---

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 efectuará precisamente el 29 de diciembre de 2017.

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 Hábil 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.

---

## Subordinación de los títulos, en su caso:

---

No Aplica

---

## Lugar y forma de pago:

---

Los intereses ordinarios y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán mediante transferencia electrónica, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500 Ciudad de México, contra la entrega del Título respectivo, o contra las constancias que para tales efectos expida Indeval. El Fiduciario entregará el importe correspondiente a pagar a Indeval a más tardar a las 11:00 a.m. de la fecha de pago correspondiente.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Fiduciario Emisor determina que el Título no lleve cupones adheridos, de tal forma que las constancias que Indeval expida para tal efecto, harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

En caso de que el pago de principal y/o intereses ordinarios no sean cubiertos en su totalidad, Indeval no estará obligado, ni será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

---

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

---

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

---

**Depositario:**

---

Indeval.

---

**Régimen fiscal:**

---

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y morales residentes en México, a lo previsto en los artículos 8, 54, 133 y 135 de la LISR vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, así como las demás disposiciones fiscales aplicables y, (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables. Se recomienda a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente, lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017 y por cualquier disposición fiscal aplicable prevista por la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

---

**En su caso, dictamen valuatorio:**

---

No Aplica

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles
Serie	17
Tipo	Certificados bursátiles fiduciarios.
Clave de pizarra	ZKCCB 17
Monto total	2,700,000,000
Número de valores	27,000,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública restringida forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con el número 2362-4.15-2017-105 y se encuentran inscritos respecto a esta emisión bajo el No. 2362-4.15-2017-105-01 en el Registro Nacional de Valores ("RNV") y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	240 meses contados a partir de la fecha de emisión que equivalen a 20 años aproximadamente o 7,300 días, contados a partir de la misma.
Fecha de vencimiento	2037-11-30
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	Emisión al amparo de un Programa de hasta \$8,000,000,000.00 M.N. o su equivalente en UDIs y/o en Dólares. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse distintas emisiones siempre y cuando no excedan del monto total revolvente autorizado del Programa.

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Periodo que se presenta:

2017

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS1] Información general.....	25
Glosario de términos y definiciones:.....	25
Resumen ejecutivo:.....	36
Factores de riesgo:.....	40
Documentos de carácter público:.....	40
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	41
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	41
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	42
Patrimonio del fideicomiso: .....	42
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	43
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	62
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso .....	67
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	67
[427000-NBIS1] Administración.....	74
Auditores externos de la administración: .....	74
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	74
[431000-NBIS1] Personas responsables .....	76
[432000-NBIS1] Anexos .....	77



## [413000-NBIS1] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

“Acreedores del Fideicomiso Propietario” significa (i) para la Emisión Inicial, Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer; Grupo Ufimas, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.; y Unión de Crédito Santa Fe, S.A. de C.V., en su carácter de acreedores bajo los Créditos Existentes; y (ii) para cualquier Emisión Adicional, cualesquier Personas a las que se les atribuya dicho carácter.

“Administrador” significa ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

“Administrador Maestro” significa Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., actuando exclusivamente en dicho carácter o quien sea designado con tal carácter conforme al Contrato de Administración Maestra.

“Aforo Inmobiliario” significa, para cualquier Fecha de Determinación, la fracción (i) cuyo numerador es la suma de los avalúos más recientes de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1 a dicha Fecha de Determinación y (ii) cuyo denominador es el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a dicha Fecha de Determinación.

“Aforo Inmobiliario Requerido” significa 1.40.

“Agencia Calificadora” significa, indistintamente HR Ratings de México, S.A. de C.V. y/o Fitch México, S.A. de C.V.

“Aportación Inicial” significa la cantidad de \$1.00 (Un peso 00/100 M.N.) que aporta el Fideicomitente al Fideicomiso como aportación y para la constitución del Fideicomiso.

“Arrendatario” significa cualquier Persona que, de tiempo en tiempo, celebre como arrendatario un contrato de arrendamiento con el Fideicomiso Propietario, actuando este último como arrendador, respecto de un Local.

“Auditor Externo” significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., o cualquier otra firma de contadores que contrate al efecto el Fiduciario por instrucciones del Administrador o, en caso de que hubiere ocurrido un Evento de Incumplimiento, del Representante Común.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“Aviso de Amortización Anticipada” significa el aviso que deberá entregar por escrito el Administrador al Fiduciario (con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras), en el que se especifique, entre otras cosas, la intención de ejercer la Opción de Amortización Anticipada; según se define en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

“BMV” significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.

“Cantidades Excluidas” significa (i) todas aquellas cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Cobranza, correspondientes a cuotas de mantenimiento; (ii) todas aquellas cantidades depositadas en la Cuenta

General por concepto de Cobranza correspondientes a comisiones, premios, honorarios, derechos o cualquier otro tipo de contraprestación relacionados con los de Contratos de Arrendamiento (v. gr., guantes o traspasos); (iii) todas aquellas cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Cobranza derivadas de la cesión onerosa de la intensidad de construcción no utilizada por los Inmuebles a través de polígonos de actuación privada (Air Rights); y (iv) cualesquier cantidades que el Fiduciario reciba en la Cuentas del Fideicomiso que, por cualquier motivo, no debieran haber sido ahí depositadas.

“Certificados Bursátiles” significa los títulos de crédito al portador de los denominados certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en términos de los artículos 63, 64, 68, 69 y demás aplicables de la LMV. Para efectos de claridad, dicho término hará referencia conjunta a los Certificados Bursátiles Originales y, en su caso, cualesquier Certificados Bursátiles Adicionales emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Bursátiles Adicionales” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Bursátiles Originales” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 6.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Circular Única de Emisoras” significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de marzo de 2003, según la misma ha sido reformada.

“Circular 1/2005” significa la Circular 1/2005 que contiene las “Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas; Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso” publicadas por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma ha sido modificada, reformada o reexpresada a la Fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobranza” significa, respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, los recursos monetarios derivados de (a) pagos efectuados bajo cualquier Contrato de Arrendamiento (incluyendo el monto correspondiente al IVA) del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, ya sea que dichos recursos sean depositados (i) por el Administrador o el Administrador Sustituto, en su caso, si por cualquier razón llegase a recibir dichos pagos, o (ii) por los Arrendatarios, según sea el caso; (b) la enajenación onerosa de los Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso Propietario y en la Constancia de Derechos Fideicomisarios; y (c) en su caso, cualesquier cantidades recibidas bajo alguna Póliza de Seguro por concepto de indemnización por pérdidas consecuenciales.

“Condición Suspensiva” (i) para la Emisión Inicial, la condición consistente en el pago de todas las cantidades insolutas bajo los Créditos Existentes; y (ii) para cualquier Emisión Adicional, significará cualquier condición suspensiva de cuya actualización dependa la eficacia de dichas Emisiones Adicionales, según las partes del Contrato de Fideicomiso lo acuerden, de tiempo en tiempo.

“Constancia de Derechos Fideicomisarios” significa la constancia de derechos fideicomisarios 2017-1 emitida y suscrita o a ser emitida y suscrita por el Fiduciario Propietario, por medio de la cual se designa y reconoce o se designará y reconocerá al Fideicomiso como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Propietario respecto de los Derechos Fideicomisarios.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2935, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

“Contrato de Administración” significa el contrato de prestación de servicios de administración celebrado entre el Fiduciario Propietario y el Administrador, en virtud del cual el Administrador se obliga a proporcionar servicios de cobranza, administración, promoción y mantenimiento de los Locales y áreas comunes de los Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1 y los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1, según el mismo sea modificado, reformado o reexpresado, de tiempo en tiempo.

“Contrato de Administración Maestra” significa el contrato de prestación de servicios de administración maestra celebrado entre el Fiduciario Propietario y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Administrador y, en su caso, de cualquier Fideicomisario en Primer Lugar, en virtud del cual el Administrador Maestro se obliga a proporcionar servicios de supervisión, reporte y conciliación, según el mismo sea modificado, reformado o reexpresado, de tiempo en tiempo.

“Contrato de Arrendamiento” significa cualesquier contratos de arrendamiento de respecto de cualquier Local o Locales que el Fideicomiso Propietario celebre en carácter de arrendador, de tiempo en tiempo, y en el curso ordinario de sus negocios.

“Contrato de Arrendamiento con Declaración Incorrecta” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 7.3(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Arrendamiento Relevante” significa, para cualquier Fecha de Determinación, cada Contrato de Arrendamiento respecto del cual la Cobranza atribuible a dicho Contrato de Arrendamiento durante los 3 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a dicha Fecha de Determinación representó el 20% o más de la totalidad de la Cobranza atribuible al Portafolio de Arrendamientos 2017-1.

“Contrato de Colocación” significa (i) para la Emisión Inicial, el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario, el Fideicomitente y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, en su calidad de intermediario colocador, para la colocación y oferta pública u oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles Originales; y (ii) para cualesquier Emisiones Adicionales, los contratos de colocación que el Fiduciario celebre con el(los) intermediario(s) colocador(es) que el Administrador le instruya por escrito, para la colocación y oferta pública u oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles Adicionales correspondientes.

“Contrato de Fideicomiso Propietario” o “Fideicomiso Propietario” significa Contrato de Fideicomiso Propietario Original y Convenio Modificatorio y de Reexpresión.

“Contrato de Fideicomiso Propietario Original” o “Fideicomiso Propietario Original” significa el contrato de fideicomiso de administración 1772/2013, según consta en escritura pública 27,732, de fecha 18 de septiembre de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Ponciano López Juárez, titular de la notaría pública 222 de la Ciudad de México, celebrado entre los señores Elías Camhaji Lisbona, Jacobo Zagha Cohen y Mauricio Khalifa Weizel como fideicomitentes “A” y fideicomisarios, y el Fiduciario Propietario.

“Convenio Modificatorio y de Reexpresión” significa el convenio modificatorio y de re-expresión al Contrato de Fideicomiso Propietario Original, de fecha 19 de octubre de 2017, firmado entre los fideicomitentes y fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso Propietario Original y el Fiduciario Propietario, por medio del cual, entre otros, se emitió la Constancia de Derechos Fideicomisarios por medio de la cual el Fiduciario ha sido designado como fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso Propietario respecto de los Derechos Fideicomisarios. Los efectos del Convenio Modificatorio y de Reexpresión quedaron sujetos a la Condición Suspensiva.

“Créditos Existentes” significa (i) para la Emisión Inicial, los contratos de apertura de crédito con garantía prendaria e hipotecaria celebrados entre el Fideicomiso Propietario y los Acreedores del Fideicomiso Propietario, descritos en los Antecedentes del Convenio Modificatorio y de Reexpresión; y (ii) para cualesquier Emisiones Adicionales, los

financiamientos existentes a cargo del Fideicomiso Propietario como deudor, en el momento de la Emisión Adicional correspondiente.

“Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significado la cuenta abierta por el Fiduciario para constituir la Reserva de Gastos de Mantenimiento, según se establece en la Sección 9.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario” significa la cuenta abierta por el Fiduciario para constituir la Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario, según se establece en la Sección 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional” significa la cuenta abierta por el Fiduciario para constituir la Reserva de Cobertura Adicional, según se establece en la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Intereses” significa la cuenta abierta por el Fiduciario para constituir la Reserva de Intereses, según se establece en la Sección 9.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Predial” significa la cuenta abierta por el Fiduciario para constituir la Reserva de Predial, según se establece en la Sección 9.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Retención” significa la cuenta que abrirá el Fiduciario en la cual se depositará cualquier monto remanente que, de no haberse presentado dicho Evento de Retención, hubiere sido destinado a las Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Sección 9.8 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa la cuenta abierta por el Fiduciario para recibir y depositar (i) la Aportación Inicial; (ii) el Producto Neto de la Emisión correspondiente; (iii) todas y cualesquier cantidades que el Fiduciario Propietario transfiera en relación con los Derechos Fideicomisarios; (iv) todas las cantidades derivadas de las Inversiones Permitidas que el Fiduciario lleve a cabo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (v) cualquier cantidad en efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo en su caso el Monto Total de Amortización y/o cualquier cantidad que el Fideicomitente deposite en la misma, según se establece en Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a (i) la Cuenta de Reserva de Mantenimiento; (ii) la Cuenta de Reserva de Intereses; (iii) la Cuenta de Reserva de Predial; (iv) la Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario; (v) la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional; y (vi) cualesquier otras cuentas bancarias que, en términos de la Constancia de Derechos Fideicomisarios, deban ser abiertas para cumplir propósitos específicos relacionados con el Portafolio de Arrendamientos 2017- 1 y/o Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente, según se establece en la Sección 9.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Dependencia Parcial” significa el hecho de que, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Certificados Bursátiles dependa al menos en un 20% del Fideicomitente, del Administrador, de algún Arrendatario o de cualquier Persona distinta al Fiduciario, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

“Despacho Contable Externo” significa cualquier firma que preste servicios de contabilidad, incluyendo sin limitación, la verificación de veracidad de las declaraciones establecidas en la Sección 7.2(a) del Contrato de Fideicomiso; que sea seleccionada por el Administrador; en el entendido, que mientras continúe un Evento de Incumplimiento, dicha selección la hará el Representante Común.

“Derechos Fideicomisarios” significa los derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor y que servirán de fuente de pago principal de los Certificados Bursátiles derivan del Contrato de Fideicomiso Propietario. Los Derechos Fideicomisarios consisten en:

(i) el derecho de recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1;

(ii) el derecho a solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, 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 Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y

(iii) el derecho a ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario en su calidad de fideicomisario en primer lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1.

“Día Hábil” significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

“Distribuciones” significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, los pagos que realizará el Fiduciario en dicha Fecha de Distribución de conformidad con la Sección 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus Anexos) y el Título y todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con las operaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso, según sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.

“Documentos del Fideicomiso Propietario” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso Propietario (incluyendo sus Anexos y convenios modificatorios), la Constancia de Derechos Fideicomisarios, el Convenio Modificadorio y de Reexpresión, el Contrato de Administración, el Contrato de Administración Maestra y todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con las operaciones contempladas en el Fideicomiso Propietario, según sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.

“Emisión” significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualesquier Emisiones Adicionales de Certificados Bursátiles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Emisión Inicial” significa la emisión de los Certificados Bursátiles Originales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Emisión Adicional” significa cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Amortización Anticipada” significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles deban ser amortizados anticipadamente en su totalidad como consecuencia del ejercicio de la Opción de Amortización Anticipada.

“Fecha de Emisión” significa la Fecha de Emisión Inicial y, en su caso, cualesquier Fechas de Emisión Adicionales.

“Fecha de Emisión Adicional” significa el Día Hábil en que cualesquier Certificados Bursátiles Adicionales sean emitidos.

“Fecha de Emisión Inicial” significa el 5 de diciembre de 2017.

“Fecha de Determinación” significa para cualquier Fecha de Distribución y el Periodo Mensual correspondiente, el 2º Día Hábil anterior a dicha Fecha de Distribución.

“Fecha de Distribución” significa, el último Día Hábil de cada mes calendario.

“Fecha de Vencimiento” significa el 30 de noviembre de 2037.

“Fideicomisarios en Primer Lugar” significa los Tenedores, quienes serán representados por el Representante Común.

“Fideicomisario en Segundo Lugar” significa el Fiduciario Propietario.

“Fideicomitente” significa ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

“Fiduciario” o “Fiduciario Emisor” significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

“Fiduciario Propietario” significa Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración 1772/2013.

“Fondos Disponibles” significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, una cantidad equivalente al monto total efectivamente depositado en la Cuenta General durante el Periodo Mensual correspondiente a dicha Fecha de Distribución, pero excluyendo las Cantidades Excluidas.

“Gastos de la Emisión” significa, la suma de: (i) los honorarios, gastos y comisiones, relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles, los honorarios iniciales y gastos del Fiduciario, así como sus honorarios anuales por el primer año, del Representante Común, el Auditor Externo, y de los asesores legales externos, (ii) los derechos, honorarios, comisiones y gastos derivados de la oferta pública de los Certificados Bursátiles, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, la comisión de cualesquier intermediarios colocadores, los derechos de inscripción, listado y depósito de los Certificados Bursátiles en el RNV, la BMV e Indeval, (iii) los honorarios de la(s) Agencia Calificadora(s) por el otorgamiento de las calificaciones de los Certificados Bursátiles, y (iv) cualquier otro gasto relacionado con la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles.

“Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significa los siguientes gastos que deban ser pagados en el siguiente orden de prelación (i) todos los gastos que resulten necesarios para cumplir con el Contrato de Fideicomiso y las Ley Aplicable para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, su depósito en el Indeval, y su listado en la BMV, incluyendo (1) los honorarios del Fiduciario, (2) los honorarios del Representante Común, (3) los honorarios del Administrador Maestro; (4) los honorarios de la Agencia Calificadora, (5) los honorarios del Despacho Contable Externo, del Auditor Externo y de los profesionales que preparen los avalúos de los Inmuebles integrantes del Portafolio de Inmuebles 2017-1, (6) los derechos y aranceles para mantener la inscripción en el RNV y el listado en la BMV de los Certificados Bursátiles, (ii) las cantidades necesarias para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) cualesquiera otros gastos razonables incurridos durante dicho periodo que sean el resultado directo de, y que sean necesarios para, el cumplimiento de las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, según se establece específicamente en el mismo.

“Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario” significa los siguientes gastos que deban ser pagados por el Fideicomiso Propietario: (i) respecto de cualesquier Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, cualesquier montos correspondientes a Primas de Seguro; (ii) respecto de cualesquier Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, de manera enunciativa mas no limitativa, los gastos de mantenimiento de maquinaria y equipos del Inmueble respectivo, pintura, impermeabilización, limpieza de fachadas y/o cancelería, y demás conceptos similares o análogos; (iii) respecto de cualesquier Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, de manera enunciativa mas no limitativa, los gastos de seguridad, limpieza, personal, servicios (agua, energía eléctrica, teléfono, internet) y demás conceptos similares o análogos; y (iv) cualesquiera otros gastos razonables que sean necesarios para el mantenimiento adecuado de los Inmuebles incluidos en el Portafolio de Inmuebles 2017-1; en el entendido, que dichos gastos no podrán exceder, en su conjunto y de forma anual, del 10% de la Cobranza anual generada en el ejercicio inmediato anterior por los Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1.

“Gravamen” significa, en relación con cualquier bien o activo, cualquier hipoteca, carga, prenda, fideicomiso, gravamen o cualquier u otro gravamen de cualquier clase o cualquier otro acuerdo de preferencia sobre dicho bien o activo que tenga el efecto práctico de crear una garantía, prioridad, acuerdo preferencial o gravamen sobre dicho bien o activo.

“Gravámenes Permitidos” significa cualesquier Gravámenes constituidos sobre el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y/o sobre el Portafolio de Inmuebles 2017-1 para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación derivada de los Créditos Existentes.

“Impuestos” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 13.1(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Indeval” significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Inmuebles” significa todos y cada uno de los bienes inmuebles de los cuales el Fiduciario Propietario es propietario a la fecha del Contrato de Fideicomiso o que adquiera en un momento posterior a la fecha del Contrato de Fideicomiso, de tiempo en tiempo y en el curso ordinario de sus negocios.

“Inmueble Objeto de la Venta” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 17.2(a)(i) del Contrato de Fideicomiso.

“IVA” significa el impuesto al valor agregado previsto en la Ley del Impuesto al Valor Agregado y demás contribuciones similares o análogas que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“Ley Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LISR” significa la Ley de Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“Local” significa, respecto de cualquier Inmueble, las subdivisiones de dicho Inmueble que son objeto de un Contrato de Arrendamiento en particular.

“México” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Declaración I(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto de Amortización Anticipada” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Título, según el mismo sea calculado por el Representante Común.

“Monto Total de Amortización” significa, la suma de (i) el Monto de Amortización Anticipada, más (ii) los Gastos de Mantenimiento de la Emisión totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la Fecha de Amortización Anticipada y cualquier otro gasto que el Fiduciario deba cubrir hasta dicha fecha.

“Monto de Pago de Intereses” significa, con respecto a cualquier Fecha de Distribución, el interés pagadero a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles en dicha Fecha de Distribución, calculado de conformidad con lo establecido en el Título.

“Monto de IVA” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, la cantidad que indique el Administrador al Fiduciario por escrito, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución, aquella cantidad de Cobranza depositada en la Cuenta General que

corresponda al IVA pagado en relación con cualesquier Contratos de Arrendamiento incluidos en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1, según dicha cantidad sea determinada por el Administrador Maestro en el Reporte de Operaciones y Cobranza y el Reporte de Distribuciones correspondientes a dicha Fecha de Distribución.

“Monto de Pago de Principal” significa, (i) para cualquier Fecha de Distribución que tenga lugar durante un Periodo de Amortización Acelerada o el Periodo de Amortización Anticipada, una cantidad equivalente a lo que resulte menor entre (1) el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a dicha Fecha de Distribución, y (2) el saldo de la Cuenta de Retención a la Fecha de Determinación correspondiente, más los Fondos Disponibles no utilizados conforme a las Secciones 12.1(a)(i), 12.1(a)(ii), 12.1(a)(iii), 12.1(a)(iv), 12.1(a)(v), 12.1(a)(vi), y 12.1(a)(vii) en dicha Fecha de Distribución; y (ii) para cualquier otra Fecha de Distribución, una cantidad equivalente al Monto de Pago de Principal Programado.

“Monto de Pago de Principal Programado” significa, para cada Fecha de Distribución, la cantidad señalada como “Monto de Pago de Principal Programado” para dicha Fecha de Distribución en el Título.

“Monto de Reserva de Cobertura Adicional” significa (i) para la Fecha de Emisión Inicial, el monto que resulte de sumar (1) una cantidad equivalente a los intereses a ser pagados en las 4 Fechas de Distribución inmediatas siguientes a dicha Fecha de Emisión Inicial más (2) una cantidad equivalente Monto de Pago de Principal Programado pagadero en las 4 Fechas de Distribución inmediatas siguientes a dicha Fecha de Emisión Inicial; y (ii) para cualquier Fecha de Emisión Adicional, la cantidad que el Administrador le indique al Fiduciario por escrito.

“Monto de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, la cantidad de Gastos de Mantenimiento de la Emisión anuales pagaderos en un periodo de 360 días contados a partir de la Fecha de Emisión de que se trate, según dicha cantidad sea calculada e indicada por el Administrador al Fiduciario por escrito, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución, una cantidad correspondiente a 1/12 parte del monto total de Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse de forma anual, incluyendo (1) los honorarios del Fiduciario, (2) los honorarios del Representante Común (3) los honorarios del Administrador Maestro; (4) los honorarios de la Agencia Calificadora, (5) los honorarios del Despacho Contable Externo y del Auditor Externo, (6) los derechos y aranceles para mantener la inscripción en el RNV y el listado en la BMV de los Certificados Bursátiles.

“Monto de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, la cantidad de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario anuales pagaderos en un periodo de 360 días contados a partir de la Fecha de Emisión de que se trate, según dicha cantidad sea calculada e indicada por el Administrador al Fiduciario por escrito; y (ii) para cualquier Fecha de Distribución, una cantidad correspondiente a (1) 1/12 del monto total de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario que deban pagarse de forma anual, más (2) cualesquier Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario que no deban pagarse de forma anual y que sea pagadero en, o a partir de, dicha Fecha de Distribución y en cualquier momento anterior a la siguiente Fecha de Distribución, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Operaciones y Cobranza y el Reporte de Distribuciones correspondientes, respectivamente.

“Monto de Reserva de Predial” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, la cantidad de Predial pagadero en un periodo de 360 días contados a partir de la Fecha de Emisión de que se trate, según dicha cantidad sea calculada e indicada por el Administrador al Fiduciario por escrito; y (ii) para cualquier Fecha de Distribución, una cantidad correspondiente a 1/12 parte del monto total anual pagadero de Predial, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Operaciones y Cobranza y el Reporte de Distribuciones correspondientes, respectivamente.

“Monto de Reserva de Intereses” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, una cantidad equivalente a los intereses a ser pagados en las siguientes 3 Fechas de Distribución, según dicha cantidad sea calculada e indicada por el Administrador al Fiduciario por escrito, (ii) para cualquier Fecha de Distribución, el Monto de Pago de Intereses pagadero en las 3 Fechas de Distribución inmediatas siguientes, con excepción de la penúltima fecha de Distribución, en cuyo caso será el Monto de Pago de Intereses pagadero en la Fecha de Distribución inmediata siguiente.



“Opción de Amortización Anticipada” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa (i) la Aportación Inicial; (ii) los Derechos Fideicomisarios; (iii) la Constancia de Derechos Fideicomisarios; (iv) 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 presente Contrato; (v) 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; (vi) 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; y (vii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos descritos en los incisos (i) a (vi) anteriores; y según lo anterior se describe en la Sección 3.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Amortización Acelerada” significa el periodo (i) que comienza en la fecha siguiente a que ocurra un Evento de Amortización Acelerada y se entregue una notificación por escrito del Representante Común al Fiduciario declarando el inicio de dicho periodo y (ii) que terminará en la fecha que ocurra primero entre (1) el Día Hábil siguiente a la primer Fecha de Distribución que tenga lugar después que el Evento de Amortización Acelerada respectivo sea remediado y (2) la fecha en que inicie el Periodo de Amortización Anticipada.

“Periodo de Amortización Anticipada” significa el periodo (i) que comienza en la fecha siguiente a que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Anticipada y se entregue una notificación por escrito del Representante Común al Fiduciario declarando el inicio de dicho periodo, y (ii) que terminará en la fecha en el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles sea igual a cero.

“Periodo de Mantenimiento de la Reserva de Cobertura Adicional” significa (i) para la Fecha de Emisión Inicial, el periodo comprendido entre dicha fecha y la cuadragésimo octava Fecha de Distribución (incluyéndola); y (ii) para cualquier Fecha de Emisión Adicional, el periodo que le indique el Administrador al Fiduciario por escrito.

“Periodo Mensual” significa, con respecto a cada Fecha de Distribución y la Fecha de Determinación correspondiente, el mes calendario inmediato anterior al mes calendario en el cual dicha Fecha de Distribución ocurra, en cada caso comenzando en el primer día de dicho mes calendario inmediato anterior y concluyendo el último día de dicho mes calendario; en el entendido, que aquellas referencias a Periodos Mensuales que tengan lugar antes del mes calendario inmediato anterior a la primer Fecha de Distribución se entenderán hechas a los meses calendario correspondientes.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 18.6 del Contrato de Fideicomiso.

“Pesos” y “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Predial” significa, respecto de cualesquier Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, de tiempo en tiempo, el impuesto predial pagadero anualmente, según el mismo continúe vigente y sea modificado de tiempo en tiempo por la Autoridad Gubernamental competente, que cause la propiedad del Fideicomiso respecto de dichos Inmuebles.

“Primas de Seguro” significa, respecto de cualesquier Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, las cantidades pagaderas por concepto de primas de cualesquier Pólizas de Seguro.

“Producto Neto de la Emisión” significa, respecto de cualesquier Emisiones de Certificados Bursátiles, la cantidad que resulte de restar al producto de la colocación de los Certificados Bursátiles los Gastos de Emisión correspondientes.

“Póliza de Seguro” significa cualesquier pólizas de seguro (i) que el Fiduciario Propietario esté obligado a contratar para efectos de proporcionar cobertura a cualesquier Inmuebles que, de tiempo en tiempo, formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, en términos de lo establecido en la Constancia de Derechos Fideicomisarios 2017-1; y (ii) cuyo beneficiario será el Fiduciario Propietario.

“Portafolio de Arrendamientos 2017-1” significa todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento cuya Cobranza tiene derecho a recibir el Fiduciario, en los términos establecidos en la Constancia de Derechos Fideicomisarios, según los mismos se identifican en dicha Constancia de Derechos Fideicomisarios.

“Portafolio de Inmuebles 2017-1” significa todos y cada uno de los Inmuebles respecto de los cuales el Fideicomiso tiene derecho a solicitar su enajenación en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en Constancia de Derechos Fideicomisarios, según los mismos se identifican en dicha Constancia de Derechos Fideicomisarios.

“Razón de Cobertura de Deuda” significa, para cualquier Fecha de Determinación, la fracción (i) cuyo numerador es la suma de la Cobranza correspondiente al Portafolio de Arrendamientos 2017-1 (sin tomar en cuenta a las Cantidades Excluidas) durante los 6 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a dicha Fecha de Determinación más (sin duplicar) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso y de las Reservas del Fideicomiso en dicha Fecha de Determinación, sin duplicar, menos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión y los Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario pagados en los 6 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a la Fecha de Determinación respectiva, y (ii) cuyo denominador es la suma del Monto de Pago de Intereses y del Monto de Pago de Principal Programado correspondientes a los 6 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a dicha Fecha de Determinación; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; en el entendido, además, que en tanto un Contrato de Arrendamiento con Declaración Incorrecta no haya sido sustituido de conformidad con lo establecido en la Sección 7.3(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, la Cobranza correspondiente al mismo no será tomada en cuenta para efectos de calcular la Razón de Cobertura de Deuda.

“Razón de Cobertura de Deuda Requerida” significa 1.25.

“Razón de Cobertura de Deuda Mínima” significa 1.20.

“Reporte de Operaciones y Cobranza” significa, con respecto a cualquier Periodo Mensual, el reporte que deberá ser preparado por el Administrador Maestro, con base en la información que para tal efecto le proporcione el Administrador, en términos del Contrato de Administración y el Contrato de Administración Maestra.

“Reporte de Distribuciones” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte de Saldos” significa, con respecto a cualquier Periodo Mensual, un reporte por escrito preparado por el Fiduciario que establece el saldo de las Cuentas del Fideicomiso al cierre de negocios del último día de dicho Periodo Mensual.

“Representante Común” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva de Cobertura Adicional” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir dentro de la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional en la Fecha de Emisión Inicial en términos de lo establecido en las Secciones 6.1(c)(vii) y 9.7(a) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, cuyos montos únicamente podrán ser utilizados en la forma establecida en la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir y/o reconstituir dentro de la Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión en términos de lo establecido

en las Secciones 9.3 y 12.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, cuyos montos únicamente podrán ser utilizados para el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que en la Fecha de Distribución de que se trate no existan Gastos de Mantenimiento de la Emisión pendientes de pago.

“Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir y/o reconstituir dentro de la Cuenta de Reserva de Gastos de Gatos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario en términos de lo establecido en las Secciones 9.4 y 12.1(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, cuyos montos únicamente podrán ser utilizados por el Fiduciario Propietario para el pago de los Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Propietario y en la Constancia de Derechos Fideicomisarios.

“Reserva de Intereses” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir, dentro de la Cuenta de Reserva de Intereses, en términos de lo establecido en las Secciones 9.6 y 12.1(a)(ix).

“Reserva de Predial” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir y/o reconstituir dentro de la Cuenta de Reserva de Predial en términos de lo establecido en las Secciones 9.5 y 12.1(a)(iv) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, cuyos montos únicamente podrán ser utilizados por el Fiduciario Propietario para el pago de Predial de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Propietario y en la Constancia de Derechos Fideicomisarios.

“Reservas del Fideicomiso” significa conjuntamente (i) la Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión; (ii) la Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario; (iii) la Reserva de Intereses; (iv) la Reserva de Predial; y (v) la Reserva de Cobertura Adicional.

“RFC” significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RUG” significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.

“Saldo Principal Inicial de los Certificados Bursátiles” o “Importe de la Emisión” significa, con respecto a todos los Certificados Bursátiles, el saldo principal insoluto total de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Emisión.

“Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles” significa en relación a todos los Certificados Bursátiles, el Saldo Principal Inicial de los Certificados Bursátiles reducido por todos los pagos de principal realizados con anterioridad por el Fiduciario.

“Tenedores” significa los tenedores de los Certificados Bursátiles, que serán representados en todo momento por el Representante Común.

“Título” significa el título global que ampara los Certificados Bursátiles emitidos de conformidad con la Emisión Inicial y/o las Emisiones Adicionales; y según se atribuye a dicho término en la Sección 6.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Valor de Avalúo” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 17.2(e)(i) del Contrato de Fideicomiso.

“Valuador” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 17.2(e)(i) del Contrato de Fideicomiso.

“ZKC” significa ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

Cualesquiera otros términos utilizados en el presente Reporte Anual tendrán el significado que se les atribuye en los Documentos de la Emisión y/o Prospecto y/o Suplemento correspondiente.

---

## Resumen ejecutivo:

---

### **El Programa**

El programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios tiene por objeto bursatilizar 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 – y podrá constituir en el futuro - 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 constituirán, por cada emisión, un fideicomiso emisor que será designado por los Fideicomitentes, 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.

### **La Operación**

La operación del Fideicomiso tiene por objeto bursatilizar los Derechos Fideicomisarios sobre Derechos de Cobro derivados de 192 Contratos de Arrendamiento de Inmuebles que se identifican como el “Portafolio de Arrendamientos 2017-1”. Dichos Contratos de Arrendamiento están relacionados con 59 Inmuebles organizados en 51 proyectos, localizados principalmente en la Ciudad de México, todos los cuales se identifican en el presente como el “Portafolio de Inmuebles 2017-1” y son administrados por ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

Los 59 Inmuebles que integran el “Portafolio de Inmuebles 2017-1” son propiedad de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Propietario, y los Derechos de Cobro de los Contratos de Arrendamiento que forman parte del “Portafolio de Arrendamientos 2017-1” también son propiedad de dicho Fideicomiso Propietario. En virtud de lo anterior, todos los pagos bajo los Derechos de Cobro son depositados directamente por los Arrendatarios en las Cuentas de Captación del Fideicomiso Propietario, y el Fiduciario Propietario será el responsable de retransmitir la “Cobranza” al Fiduciario Emisor, quien ha sido designado fideicomisario en primer lugar bajo el Fideicomiso Propietario, respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente, según consta en la Constancia de Derechos Fideicomisarios 2017-1.

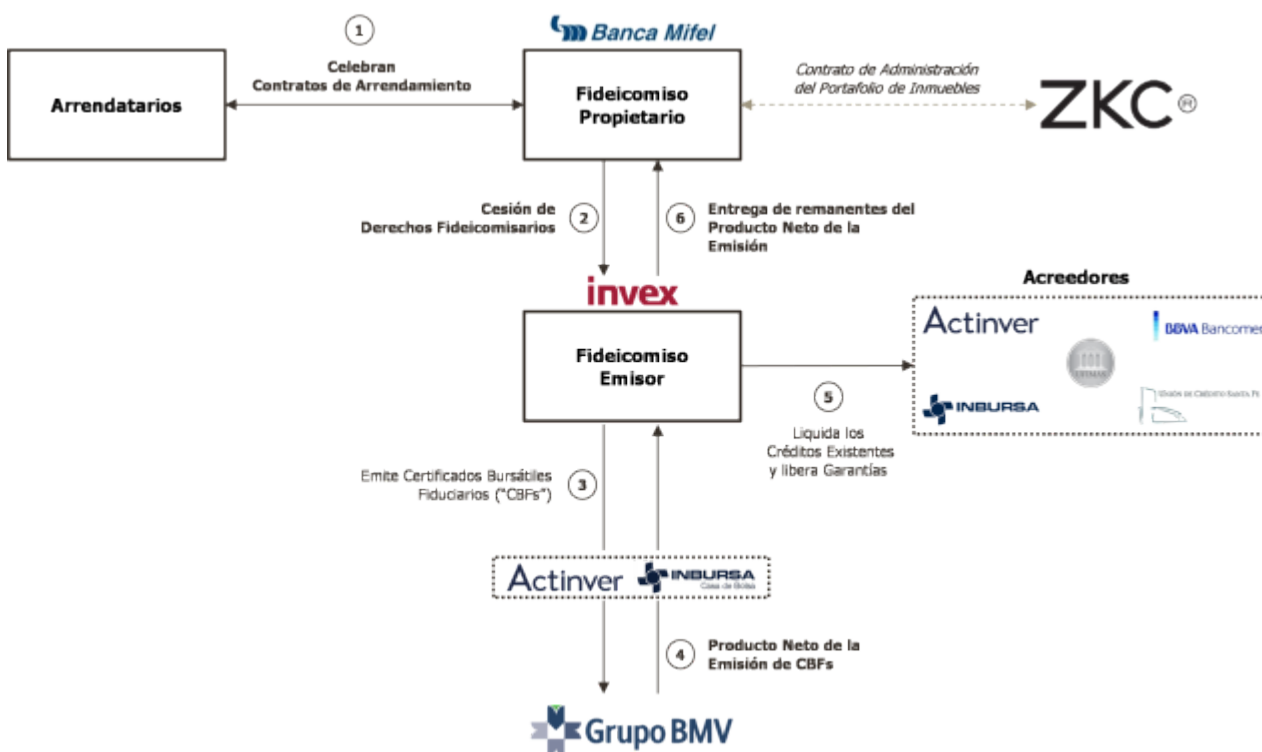
La Cobranza recibida en las Cuentas de Captación del Fideicomiso Propietario será concentrada en las Cuentas Concentradoras del Fideicomiso Propietario y el saldo de las Cuentas Concentradoras se transferirá diariamente a la Cuenta General del Fideicomiso Emisor. Una vez realizado lo anterior y de conformidad con el procedimiento

establecido en el Contrato de Fideicomiso, las Cantidades Excluidas serán identificadas por el Administrador y validadas por el Administrador Maestro, mismas que serán devueltas al Fideicomiso Propietario. Al haber identificado plenamente la Cobranza y después de haber devuelto las Cantidades Excluidas al Fideicomiso Propietario, se realizarán las distribuciones correspondientes de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Para documentar lo anterior, el Fiduciario Propietario ha emitido en favor del Fiduciario Emisor la Constancia de Derechos Fideicomisarios 2017-1, en virtud de la cual, el Fiduciario ha sido designado como fideicomisario en primer lugar bajo el Contrato de Fideicomiso Propietario respecto de:

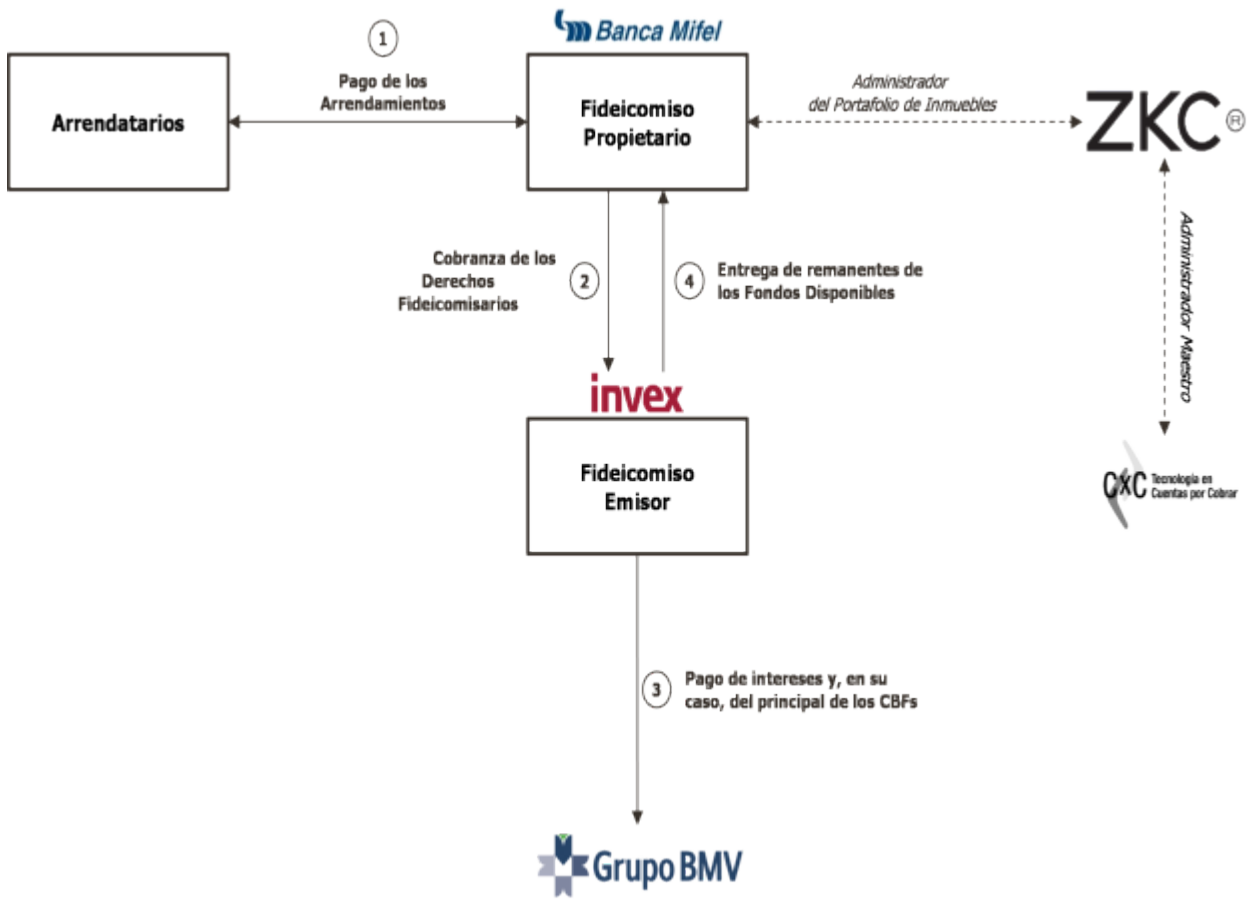
- el derecho de recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1;
- el derecho a solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, en caso que exista y continúe un Evento de Incumplimiento y los Certificados Bursátiles hayan sido declarados vencidos y pagaderos de conformidad con lo establecido en el Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y
- el derecho a ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario en su calidad de fideicomisario en primer lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1.

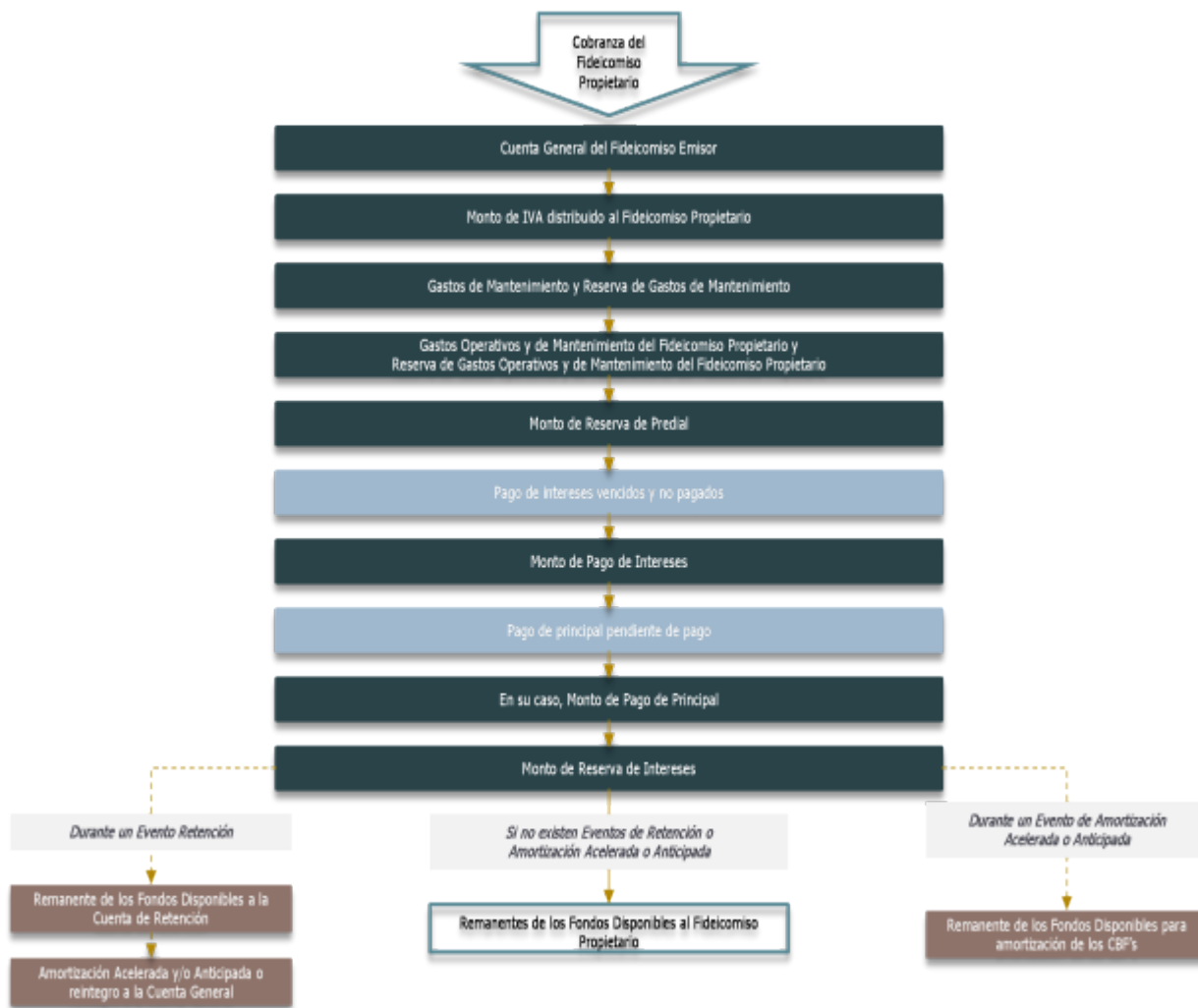
A continuación se presentan diagramas que muestran los principales pasos involucrados de manera general en la operación de bursatilización:

1) Al momento de la Emisión:



2) Durante la vigencia de la Emisión:



**Cascada de Pagos/ Flujo de los fondos**

Como principales eventos ocurridos al cierre del ejercicio 2017, se tiene:

- Se actualizó la Condición Suspensiva del Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso Propietario, consistente en el pago de los créditos existentes
- Se liberaron los gravámenes de las propiedades conforme a las condiciones estipuladas en la emisión
- Se mantiene el supuesto de dependencia parcial con Banco Nacional de México, S.A. por ser arrendatario que representa más del 20% de los ingresos anuales
- A partir de la fecha de emisión, 5 de diciembre de 2017, los ingresos recibidos por el Fideicomiso Emisor fueron por \$36.9 millones de pesos, para 38 de los activos relacionados con Portafolio de Arrendamientos 2017- 1 y/o Portafolio de Inmuebles 2017-1.

## Factores de riesgo:

---

A la fecha de este reporte, no existen factores de riesgo ni eventos relevantes diferentes a los mencionados en el Prospecto. De la misma forma, no existe actualmente ni se prevé en el futuro cercano, ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, distinto a aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrado ZKC ni sus subsidiarias o sus accionistas, consejeros y principales funcionarios, así como del Fideicomiso Propietario, que pudiera tener un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera.

A la fecha, no existen factores de riesgo adicionales a los descritos en el Prospecto de emisión que deben destacarse o revelarse.

La administración del Fideicomiso se encuentra en constante monitoreo de los factores que puedan afectar la operación y desempeño de este fideicomiso.

---

## Documentos de carácter público:

---

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar el presente documento y los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados en el RNV y de su listado ante la BMV en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en <http://www.bmv.com.mx>, de la CNBV en <https://www.gob.mx/cnbv>, y en la página de Internet del ZKC en [www.zkc.com.mx](http://www.zkc.com.mx) o del Fiduciario [www.invexfiduciario.com](http://www.invexfiduciario.com).

Para cualquier información el inversionista, podrá contactarse con ZKC, y deberán dirigirse a la siguiente persona encargada de la relación con los inversionistas por parte de ZKC: Simón Rojas González, teléfono 5245-7070, y correo electrónico: [srojas@zkc.com.mx](mailto:srojas@zkc.com.mx)



Asimismo, copia de dicha documentación podrá obtenerse a petición de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Representante Común, a la atención de Patricia Flores Milchorena y/o Lileni Zárate Ramírez en sus oficinas ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, código postal 11000, Ciudad de México, México, al teléfono (55) 5063-3912 y/o (55) 5063-3914 o en los correos electrónicos pflores@cibanco.com y/o lzarate@cibanco.com.

---

### **Otros valores emitidos por el fideicomiso:**

---

No existen otros valores emitidos al amparo del Fideicomiso número 2935.

---

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

---

No existen cambios a los derechos de los valores inscritos en el registro emitidos al amparo del Fideicomiso número 2935.

---

## [415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

---

### Patrimonio del fideicomiso:

---

Con el paso del tiempo el Fideicomiso Propietario ha crecido y el número y calidad de los activos que integran su patrimonio ha evolucionado, enfocándose principalmente en la adquisición de propiedades de mayor tamaño y mejores ubicaciones, principalmente dentro del área central de negocios de la Ciudad de México, buscando que dichas propiedades se encuentren en las avenidas principales y en esquinas o cabezas de manzana.

Otro punto fundamental ha sido cuidar la calidad de los Arrendatarios que ocupan los Inmuebles y los Locales. Lo anterior ha provocado que se logre mantener una adecuada diversificación tanto del Portafolio de Inmuebles 2017-1 como del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, tanto por tipo de activos, como por la industria o sector de los Arrendatarios.

De conformidad con la Sección 7.2 del Contrato de Fideicomiso Emisor, se establece que los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y los Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1 deberán, durante toda la vigencia de la Emisión:

- respecto de los Contratos de Arrendamiento, que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y estar referidos a Locales ubicados dentro de Inmuebles que son de la propiedad única y exclusiva del Fideicomiso Propietario;
- con excepción de cualesquier Gravámenes Permitidos (mismos que fueron cancelados dentro de los plazos establecidos para tal efecto en los documentos de la Emisión Inicial), los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente, se encuentran libres de cualesquier Gravámenes;
- todos los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 han sido celebrados de conformidad con las políticas de originación del Administrador;
- a la fecha de la celebración del Contrato de Fideicomiso Emisor, ningún Arrendatario del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 ha incurrido en mora o falta de pago de los montos correspondientes, de conformidad con las disposiciones establecidas en los Contratos de Arrendamiento respectivos, por un plazo mayor a 90 días naturales;
- la cesión de los Derechos Fideicomisarios por parte del Fiduciario Propietario al Fiduciario, no se encuentra prohibida o restringida, ya sea total o parcialmente, por alguna disposición contractual contenida en los Contratos de Arrendamiento incluidos en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1, o cualesquier otras disposiciones legales establecidas en la Ley Aplicable; y
- que (a) a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso Propietario el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 no cuenta y, en ningún momento posterior contará, con más de dos Arrendatarios cuya actividad principal se centre en el desarrollo de giros de alto impacto, incluyendo centros nocturnos o casinos, y (b) a la fecha de

celebración del Contrato de Fideicomiso Propietario el Portafolio de Inmuebles 2017-1 no cuenta y, en ningún momento posterior contará, con más de dos Locales en el cual se desarrollen giros de alto impacto, incluyendo centros nocturnos o casinos.

---

## **Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:**

---

A partir de la fecha de emisión, 5 de diciembre de 2017, los ingresos recibidos por el Fideicomiso Emisor fueron por \$36.9 millones de pesos, para 38 de los activos relacionados con Portafolio de Arrendamientos 2017- 1 y/o Portafolio de Inmuebles 2017-1.

A continuación se presentan diversas tablas y gráficas con la evolución de los inmuebles y contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso Emisor desde 2011, por lo que respecta a la información histórica:

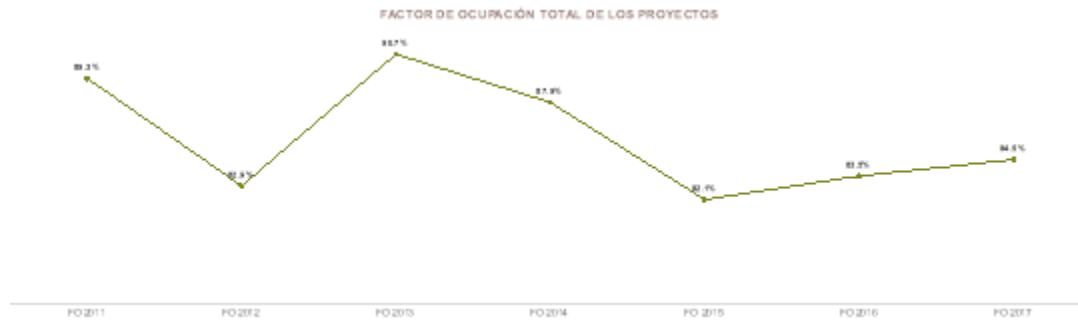
INGRESOS							
Proyecto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
J 104	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,369,477	\$ 46,152,832
Tenorios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Copico	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,010,062
IS 762	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 32,268,998	\$ 27,818,100
V 7	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 578,642	\$ 22,199,026	\$ 14,718,951	\$ 11,667,359
AD 122	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,866,925	\$ 22,289,413	\$ 20,169,694
BM 24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26,784,106	\$ 25,426,031
MT 1725	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,554,412	\$ 21,923,635
PSF	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,434,258	\$ 13,766,281
IS 878	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,305,144	\$ 68,781,850
C 614	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,370,614	\$ 17,817,988	\$ 16,447,373	\$ 17,664,385
TIP	\$ -	\$ 8,489,231	\$ 13,648,788	\$ 14,581,105	\$ 17,925,165	\$ 19,327,841	\$ 18,501,852
IS 954	\$ 1,966,190	\$ 12,068,318	\$ 13,175,303	\$ 14,857,958	\$ 14,003,011	\$ 16,745,701	\$ 60,198,311
MO 469	\$ 4,188,970	\$ 9,442,031	\$ 12,200,165	\$ 10,010,649	\$ 22,512,089	\$ 21,934,569	\$ 19,714,953
A 3	\$ -	\$ -	\$ 799,104	\$ 11,559,687	\$ 12,866,939	\$ 13,460,447	\$ 13,060,524
Jinetes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,602,231
SM 415	\$ -	\$ 2,141,872	\$ 13,067,492	\$ 15,811,313	\$ 13,058,173	\$ 12,810,714	\$ 13,237,546
PS 5991	\$ 1,660,361	\$ 9,632,377	\$ 10,199,615	\$ 10,472,845	\$ 10,741,328	\$ 10,673,162	\$ 10,004,267
CD, Carmen	\$ -	\$ -	\$ 2,812,054	\$ 10,310,863	\$ 9,260,860	\$ 9,447,248	\$ 7,599,974
Olob	\$ 8,876,696	\$ 9,811,398	\$ 10,765,540	\$ 11,712,945	\$ 12,131,398	\$ 12,441,187	\$ 11,142,806
Cafetales	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,050,410
EC 41	\$ -	\$ 1,502,212	\$ 5,951,505	\$ 8,877,897	\$ 9,012,039	\$ 9,740,580	\$ 8,745,066
Diamant Plaza	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 283,181
PN 3069	\$ -	\$ 8,119,024	\$ 8,733,072	\$ 7,954,239	\$ 7,92,944	\$ 6,136,552	\$ 7,579,939
MO 36	\$ -	\$ 2,253,833	\$ 7,083,155	\$ 8,386,600	\$ 8,762,139	\$ 8,532,080	\$ 6,920,755
P 920	\$ -	\$ 420,611	\$ 2,670,333	\$ 6,255,784	\$ 7,280,099	\$ 7,950,341	\$ 6,689,683
M 279	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 912,000	\$ 540,350
Eduardo Molina	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,125,868
BAES	\$ 2,104,664	\$ 2,743,554	\$ 2,887,694	\$ 3,279,581	\$ 5,209,713	\$ 5,695,570	\$ 5,199,913
V 54	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,002,694	\$ 705,069
PA TEKAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,152,133
SC 40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 615,347	\$ 1,653,987
GM 1063	\$ -	\$ 1,391,610	\$ 503,770	\$ 1,813,990	\$ 3,057,282	\$ 5,222,471	\$ 4,027,411
IS 803	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,338,457	\$ 1,500,496
IS 1060	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19,859,200	\$ 1,801,957
A 275	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 600,000
S 170	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 904,922	\$ 1,642,779
A 23	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
GB 164	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 510,000
C 46	\$ -	\$ 807,580	\$ 2,197,312	\$ 2,347,018	\$ 2,405,790	\$ 2,477,184	\$ 1,935,427
PA 552	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,334,480	\$ 2,343,137
Y 10	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 59,000	\$ 2,173,320	\$ 2,397,124	\$ 2,377,657
LV 1341	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 161,500
G 42	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 532,072	\$ 1,421,294
H 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 34,800	\$ 626,400	\$ 1,100,550	\$ 1,322,707
V 91	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,513,069
BD 297	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 679,908
<b>Total</b>	<b>\$ 18,796,881</b>	<b>\$ 68,823,651</b>	<b>\$ 106,694,900</b>	<b>\$ 140,275,529</b>	<b>\$ 206,702,631</b>	<b>\$ 396,764,624</b>	<b>\$ 510,926,389</b>

NOI							
Proyecto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
J 104	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,028,393	\$ 48,324,535
Tenorios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 287,532
Copico	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,967,422
IS 762	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,760,603	\$ 25,290,146
V 7	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 558,308	\$ 21,111,479	\$ 13,304,913	\$ 10,137,895
AD 122	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,209,551	\$ 21,242,066	\$ 20,044,245
BM 24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24,683,705	\$ 24,637,256
MT 1725	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,357,571	\$ 20,849,577
PSF	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,158,613	\$ 12,868,499
IS 878	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22,515,425	\$ 61,856,721
C 614	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,345,300	\$ 16,090,503	\$ 14,769,107	\$ 14,673,885
TIP	\$ -	\$ 8,429,231	\$ 13,388,120	\$ 14,108,905	\$ 17,354,139	\$ 18,712,030	\$ 17,265,637
IS 954	\$ 1,922,940	\$ 10,917,504	\$ 12,895,691	\$ 13,991,024	\$ 13,073,335	\$ 15,711,299	\$ 54,487,598
MO 469	\$ 3,918,391	\$ 8,081,377	\$ 11,327,315	\$ 9,286,558	\$ 20,528,267	\$ 19,652,304	\$ 16,368,751
A 3	\$ -	\$ -	\$ 733,557	\$ 9,969,589	\$ 11,121,390	\$ 11,740,054	\$ 11,796,952
Jinetes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,081,577
SM 415	\$ -	\$ 2,101,872	\$ 12,821,836	\$ 15,066,237	\$ 7,602,350	\$ 12,151,776	\$ 13,176,886
PS 5991	\$ 1,571,109	\$ 8,829,792	\$ 9,170,684	\$ 9,563,269	\$ 9,570,468	\$ 9,678,911	\$ 9,095,894
CD. Carmen	\$ -	\$ -	\$ 2,727,692	\$ 9,880,795	\$ 8,871,481	\$ 9,068,700	\$ 7,746,300
Olab	\$ 8,607,584	\$ 9,455,178	\$ 10,204,595	\$ 11,146,516	\$ 11,492,594	\$ 11,737,710	\$ 11,016,304
Cafetales	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 433,178
EC 41	\$ -	\$ 48,124	\$ 4,492,042	\$ 8,310,893	\$ 7,981,095	\$ 9,119,148	\$ 8,640,595
Diamant Plaza	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 281,001	\$ 953,665	\$ 148,108
PN 3069	\$ -	\$ 7,675,282	\$ 7,307,285	\$ 6,312,950	\$ 825,122	\$ 3,316,680	\$ 5,946,146
MO 36	\$ -	\$ 505,667	\$ 4,829,618	\$ 7,022,959	\$ 7,271,906	\$ 6,695,288	\$ 4,247,468
P 920	\$ -	\$ 474,720	\$ 1,622,975	\$ 4,759,468	\$ 4,801,273	\$ 5,548,116	\$ 5,175,131
M 279	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 877,446	\$ 263,837
Eduardo Molina	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,558,138
BAES	\$ 1,971,708	\$ 2,549,038	\$ 2,704,396	\$ 3,034,513	\$ 4,937,293	\$ 5,350,078	\$ 5,185,553
V 54	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 798,614	\$ 2,447,077
PA TEKAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,158,442
SC 40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 491,234	\$ 1,621,756
GM 1063	\$ -	\$ 1,325,610	\$ 309,650	\$ 891,732	\$ 2,672,918	\$ 4,868,056	\$ 4,423,764
IS 803	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,450,504	\$ 1,521,072
IS 1060	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,160	\$ 19,021,475	\$ 1,993,091
A 275	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 563,379	\$ 59,724
S 170	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 877,775	\$ 1,830,315
A 23	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,936
OB 164	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 123,271	\$ 123,055
C 46	\$ -	\$ 662,191	\$ 1,997,006	\$ 2,236,193	\$ 2,287,810	\$ 2,352,376	\$ 2,092,295
PA 552	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 846,080	\$ 2,386,420
Y 10	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 30,963	\$ 2,099,992	\$ 2,286,366	\$ 2,342,720
LV 1341	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 105,822	\$ 142,447
G 42	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 516,110	\$ 1,340,025
H 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56,189	\$ 573,588	\$ 769,433	\$ 1,290,037
V 91	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 833,379
BD 297	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 40,237
<b>Total</b>	<b>\$ 17,991,732</b>	<b>\$ 60,106,146</b>	<b>\$ 96,532,461</b>	<b>\$ 127,398,058</b>	<b>\$ 181,531,149</b>	<b>\$ 361,711,818</b>	<b>\$ 471,955,064</b>

EVOLUCIÓN DEL PORTAFOLIO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO 17-1



Factor De Ocupación							
Proyecto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A 23	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	NA
A 275	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	NA	100%
A 3	N/A	N/A	95%	95%	95%	95%	98%
AD 122	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
BAE 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
BAE 2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
BAE 3	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%
BAE 4	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%
BAE 5	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
BD 297	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
BM24	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
C 46	N/A	71%	68%	100%	100%	100%	83%
C 614	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%
Cafetales	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	53%
Cd. Del Carmen	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%	100%
Copilco	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
Diamant Plaza	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	0%	17%
EC 41	N/A	40%	69%	75%	82%	100%	100%
Eduardo Molina	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
G 42	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
GB 164	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	100%
GM 1063	N/A	80%	80%	19%	91%	100%	100%
H 2	N/A	N/A	N/A	100%	71%	100%	100%
IS 1060	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	50%	100%
IS 762	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
IS 803	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
IS 878	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
IS 954	25%	100%	100%	100%	98%	100%	100%
Jinetes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
Juarez 104	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1000%	100%
LV 1341	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	100%
M 279	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	NA
MO 36	N/A	47%	98%	100%	100%	100%	65%
MO469	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MT1725	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
Olab	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
P 920	N/A	6%	33%	80%	86%	95%	98%
PA 552	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	67%	100%
Pasaje Santa Fe	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
Picacho-Tekal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
PN 3069	N/A	100%	100%	50%	12%	65%	89%
PS 5991	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
S170	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
SC 40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	40%	34%
SM 415	N/A	100%	100%	100%	88%	100%	100%
Tenorios	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	NA
Tip	N/A	100%	100%	100%	100%	100%	100%
V 54	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
V 7	N/A	N/A	N/A	10%	13%	36%	20%
V 91	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
Y 10	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%
<b>Total General</b>	<b>89%</b>	<b>83%</b>	<b>91%</b>	<b>88%</b>	<b>82%</b>	<b>84%</b>	<b>94%</b>



Finalmente, es importante destacar que el Portafolio de Inmuebles 2017-1 y el Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 no sufrieron ningún cambio.

## Desempeño de los activos

El desempeño de los activos durante el trimestre estuvo en línea con las expectativas plasmadas en los documentos de la emisión. A partir de la Fecha de Emisión, el Fideicomiso obtuvo ingresos por \$36.9 millones de pesos por concepto de Rentas, Cuotas de Mantenimiento e IVA. Los gastos del trimestre estuvieron en línea con el NOI esperado para 2017 que se manifestó en los documentos de la emisión. No se registraron retrasos importantes ni atípicos en la cobranza, por lo que se puede concluir que el desempeño del Fideicomiso Emisor durante el cuarto trimestre estuvo de acuerdo con lo esperado.

A continuación se presenta un cuadro con los ingresos recibidos por el fideicomiso emisor en el cuarto trimestre de 2017, clasificados de acuerdo al por proyecto (inmueble o sub-portafolio de inmuebles) del que provienen:

Proyecto	Ingresos dic-17	Porcentaje
A 3	1,239,420.64	3.36%
AD 122	1,938,566.82	5.25%
BAES	511,085.56	1.39%
BM 24	2,695,802.88	7.31%
C 46	185,773.82	0.50%
CAFETALES	81,279.16	0.22%
CD. CARMEN	754,000.00	2.04%
COFILCO	3,022,251.14	8.19%
EC 41	596,676.44	1.62%
EDUARDO MOLINA	494,376.96	1.34%
G 42	46,552.80	0.13%
GB 164	197,200.00	0.53%

Proyecto	Ingresos dic-17	Porcentaje
GM 1063	239,942.42	0.65%
H 2	137,882.61	0.37%
IS 1060	194,210.10	0.53%
IS 762	2,689,083.00	7.29%
IS 878	1,855,804.30	5.03%
IS 954	1,239,074.28	3.36%
J 104	5,181,027.48	14.04%
JINETES	731,278.95	1.98%
LV 1341	77,140.00	0.21%
MO 469	94,555.75	0.26%
MT 1725	2,120,591.37	5.75%
OLAB	1,211,241.79	3.28%
P 920	682,261.80	1.85%
PA 552	246,647.68	0.67%
Picacho Tekal	358,720.57	0.97%
PN 3069	809,795.03	2.19%
PS 5991	968,440.33	2.62%
PSF	1,130,336.54	3.06%
S 170	183,312.74	0.50%
SC 40	161,095.14	0.44%
SM 415	1,338,697.17	3.63%
V 54	151,001.92	0.41%
V 7	1,083,745.36	2.94%
V 91	150,800.00	0.41%
Y 10	243,600.00	0.66%
Tip	1,826,918.83	4.95%
Por identificar	27,117.41	0.07%
<b>Total</b>	<b>36,897,308.79</b>	<b>100.00%</b>

---

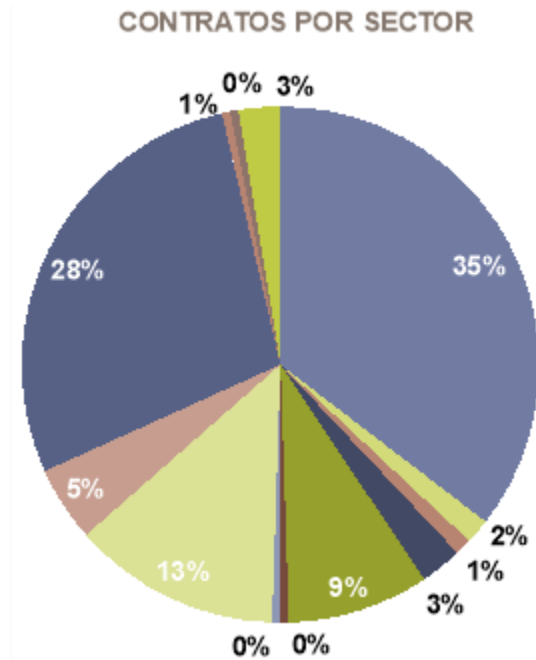
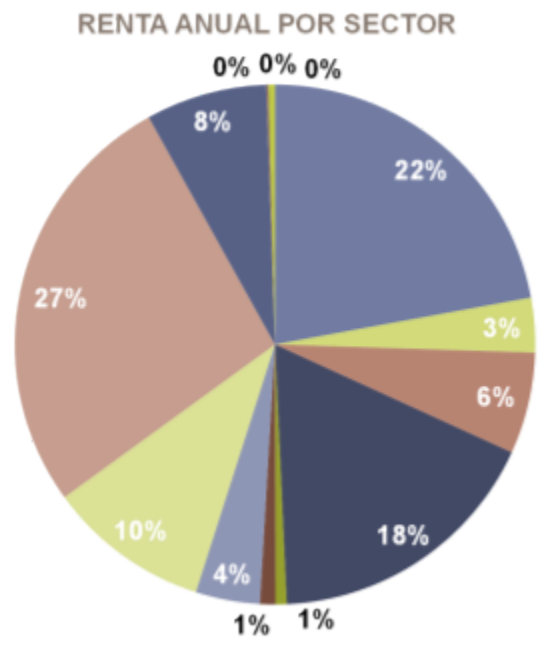
## Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

---

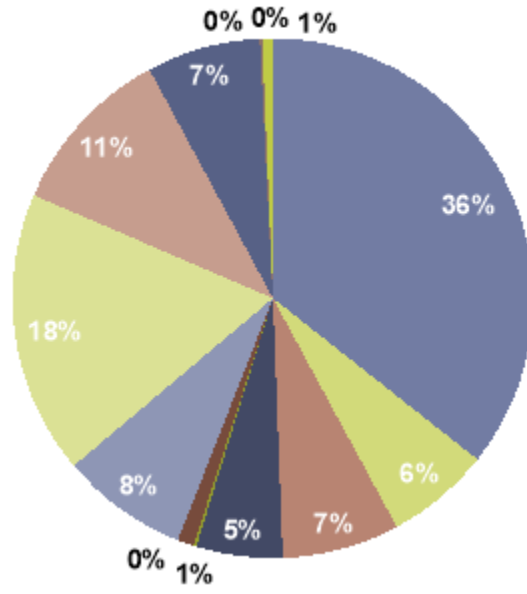
El portafolio muestra una sana diversificación por tipo de activo y sector productivo de los Arrendatarios como se puede ver en las siguientes tablas y gráficas:



SECTOR	DISTRIBUCIÓN POR SECTOR							
	RENTA ANUAL		NO. CONTRATOS		VALOR DE CONTRATO			
BIENES DE CONSUMO	\$94,492,353	22.11%	68	35.42%	\$780,079,474	35.65%		
EDUCACIÓN	\$14,497,365	3.39%	3	1.56%	\$141,691,389	6.48%		
ENTRETENIMIENTO	\$26,997,975	6.32%	2	1.04%	\$159,289,737	7.28%		
GOBIERNO	\$74,626,092	17.46%	5	2.60%	\$117,196,796	5.36%		
HABITACIONAL	\$2,969,100	0.69%	17	8.85%	\$3,784,419	0.17%		
INFRAESTRUCTURA	\$4,071,072	0.95%	1	0.52%	\$22,176,035	1.01%		
LOGÍSTICA	\$17,064,044	3.99%	1	0.52%	\$173,057,841	7.91%		
SALUD	\$43,085,382	10.08%	25	13.02%	\$385,665,700	17.63%		
SERV FINANCIEROS	\$115,116,595	26.94%	9	4.69%	\$232,901,225	10.64%		
SERVICIOS	\$32,101,036	7.51%	54	28.13%	\$154,269,414	7.05%		
SUITES	\$0	0.00%	1	0.52%	\$0	0.00%		
TECNOLOGÍA	\$672,000	0.16%	1	0.52%	\$3,406,667	0.16%		
TELECOM	\$1,688,981	0.40%	5	2.60%	\$14,566,096	0.67%		
<b>TOTAL</b>	<b>\$427,381,995</b>	<b>100.00%</b>	<b>192</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$2,188,084,793</b>	<b>100.00%</b>		



VALOR DE LOS CONTRATOS POR SECTOR



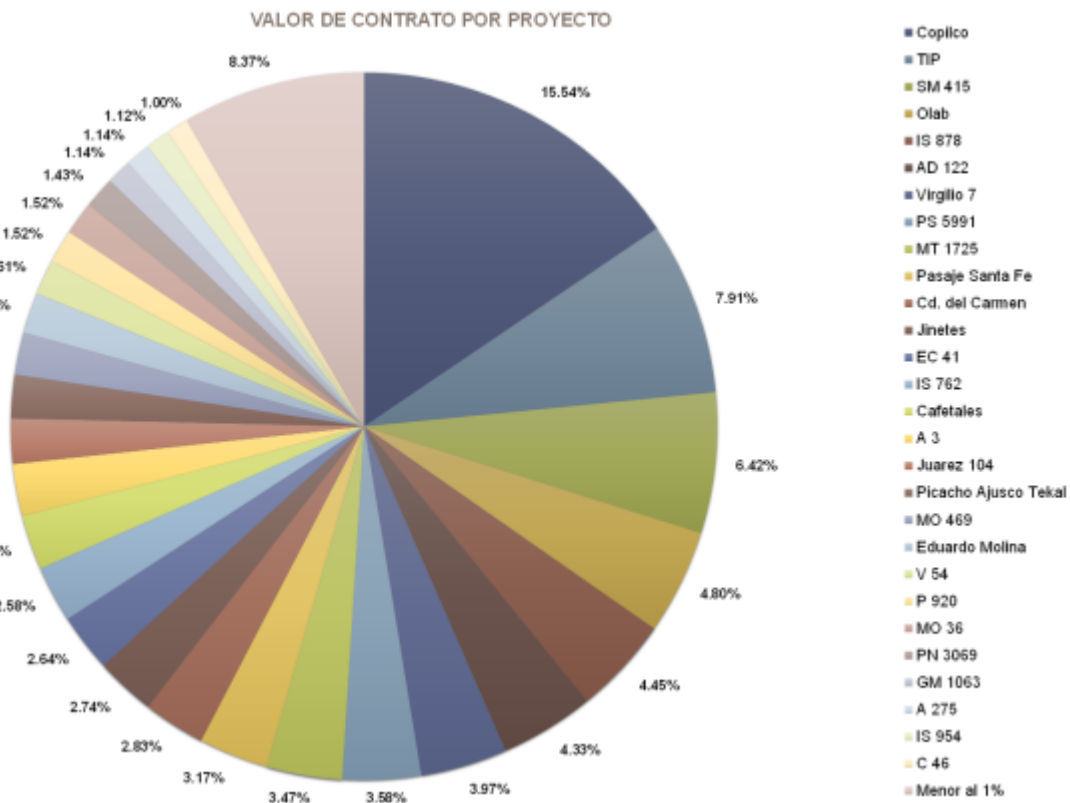
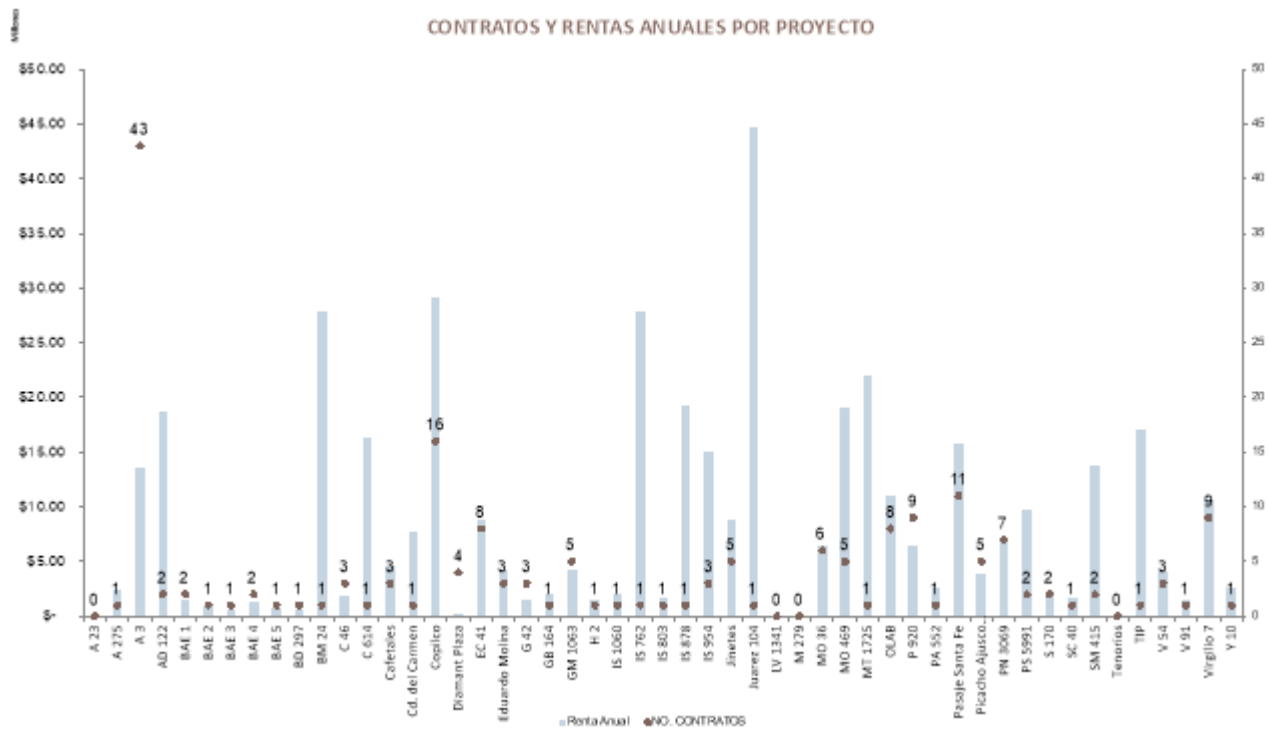
En la siguiente tabla podemos se muestra el GLA total del Portafolio de Activos Inmobiliarios de 187,696m2 un plazo promedio original de contratos a 6.13 años los cuales tienen en promedio 3.76 años de plazo remanente:

PROYECTO	GLA(m <sup>2</sup> )	NO. CONTRATOS	PLAZO PROMEDIO ORIGINAL (AÑOS)	PLAZO PROMEDIO REMANENTE (AÑOS)
A 23	640	0	0	0
<b>A 275</b>	<b>1,570</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
A 3	3,512	43	2	1
AD 122	<b>1,435</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
<b>BAE 1</b>	<b>1,750</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
BAE 2	470	1	15	7
<b>BAE 3</b>	<b>600</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>8</b>
BAE 4	872	2	9	6
<b>BAE 5</b>	<b>560</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>9</b>
BD 297	680	1	1	0
BM24	<b>7,747</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>C 46</b>	<b>471</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
C 614	<b>6,100</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Cafetales	1,883	3	10	9
<b>Cd. del Carmen</b>	<b>8,500</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
Copilco	11,931	16	7	6
Diamant Plaza	<b>2,397</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
EC 41	4,445	8	6	3
Eduardo Molina	<b>1,421</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
G 42	398	3	8	6
GB 164	<b>910</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
GM 1063	1,007	5	6	3
<b>H 2</b>	<b>600</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
IS 1060	350	1	3	2
IS 762	<b>9,599</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
IS 803	680	1	5	0
IS 878	<b>6,250</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
IS 954	4,396	3	2	1
<b>Jinetes</b>	<b>2,157</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Juarez 104	14,888	1	1	0
<b>LV 1341</b>	<b>460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
M279	1,520	0	0	0
MD 36	<b>2,692</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
<b>MD 469</b>	<b>6,007</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
<b>MT 1725</b>	<b>9,855</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
OLAB	3,560	8	9	3
<b>P 920</b>	<b>1,109</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
PA 552	550	1	5	4
Pasaje Santa Fe	<b>2,183</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Picacho Ajusco Tekal</b>	<b>809</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
<b>PN 3069</b>	<b>3,152</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
PS 5991	3,737	2	9	3
<b>S 170</b>	<b>853</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
SC 40	2,401	1	3	1
<b>SM415</b>	<b>4,554</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
Tenorios	6,827	0	5	5
<b>TIP</b>	<b>34,360</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
V 54	1,130	3	12	10
V 91	<b>360</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Virgilio 7	2,877	9	6	4
Y 10	<b>700</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total general</b>	<b>187,696</b>	<b>192</b>	<b>6.13</b>	<b>3.76</b>

\*Cifras en m2

De acuerdo a las rentas anuales del Portafolio Arrendamiento 2017-1 que ascienden a \$427,381,995, el valor de los contratos con base en las rentas devengadas y por devengar es de \$2,188,084,793:

PROYECTO	Renta Anual	Renta por devengar	Renta devengada	Valor de contrato
A23	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
A275	\$ 2,400,000.00	\$ 24,346,666.67	\$ 606,666.67	\$ 24,953,333.33
A3	\$ 13,513,661.78	\$ 20,911,707.04	\$ 31,166,818.72	\$ 52,078,525.77
AD 122	\$ 18,793,204.50	\$ 45,382,854.83	\$ 49,279,958.47	\$ 94,662,813.29
BAE 1	\$ 1,551,852.00	\$ 8,081,848.77	\$ 8,438,731.47	\$ 16,520,580.23
BAE 2	\$ 932,232.00	\$ 6,517,856.40	\$ 6,380,610.13	\$ 12,898,465.53
BAE 3	\$ 597,924.00	\$ 4,788,443.90	\$ 1,818,685.50	\$ 6,587,129.40
BAE 4	\$ 1,242,960.00	\$ 8,186,994.67	\$ 2,685,070.00	\$ 10,872,064.67
BAE 5	\$ 786,540.00	\$ 7,089,784.17	\$ 4,786,969.83	\$ 11,876,754.00
BD 297	\$ 666,175.00	\$ -	\$ 495,776.67	\$ 495,776.67
BM24	\$ 27,887,616.00	\$ 13,866,342.40	\$ 7,049,369.60	\$ 20,915,712.00
C 46	\$ 1,920,938.57	\$ 15,322,797.96	\$ 6,629,058.31	\$ 21,951,856.27
C 614	\$ 16,305,585.72	\$ 4,166,983.02	\$ 12,319,775.88	\$ 16,486,758.89
Cajetales	\$ 4,617,333.72	\$ 50,987,821.57	\$ 3,488,652.14	\$ 54,476,473.72
Cd. del Carmen	\$ 7,800,000.00	\$ 30,333,333.33	\$ 31,633,333.33	\$ 61,966,666.67
Coplico	\$ 29,233,546.63	\$ 318,667,712.92	\$ 21,432,568.56	\$ 340,100,281.48
Diamant Plaza	\$ 300,000.00	\$ 253,333.33	\$ 50,000.00	\$ 303,333.33
EC 41	\$ 8,906,116.80	\$ 21,546,092.17	\$ 36,265,973.35	\$ 57,812,065.52
Eduardo Molina	\$ 4,191,536.84	\$ 37,545,526.17	\$ 3,166,938.94	\$ 40,712,465.11
G 42	\$ 1,467,975.00	\$ 10,562,950.49	\$ 1,606,617.08	\$ 12,159,567.57
GB 164	\$ 2,040,000.00	\$ 20,694,666.67	\$ 515,666.67	\$ 21,210,333.33
GM 1063	\$ 4,194,794.76	\$ 13,893,848.89	\$ 11,138,014.59	\$ 25,031,863.48
H2	\$ 1,426,371.84	\$ 4,829,853.54	\$ 2,405,021.41	\$ 7,234,874.94
IS 1060	\$ 1,999,944.48	\$ 3,544,346.05	\$ 2,533,263.01	\$ 6,077,609.06
IS 762	\$ 27,818,100.00	\$ 7,109,070.00	\$ 49,299,855.00	\$ 56,408,925.00
IS 803	\$ 1,635,476.40	\$ 288,950.43	\$ 2,207,893.14	\$ 2,466,843.57
IS 878	\$ 19,197,975.50	\$ 69,899,299.73	\$ 27,463,770.51	\$ 97,323,070.24
IS 954	\$ 15,108,193.68	\$ 6,755,520.84	\$ 17,814,871.40	\$ 24,570,392.24
Jinetes	\$ 8,899,527.32	\$ 53,630,562.62	\$ 6,406,753.97	\$ 60,037,316.59
Juarez 104	\$ 44,664,030.00	\$ 3,846,069.25	\$ 41,314,227.75	\$ 48,500,297.00
LV1341	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
M279	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
MD 36	\$ 6,494,936.40	\$ 8,269,202.02	\$ 25,015,913.69	\$ 33,285,115.71
MD 469	\$ 18,990,193.32	\$ 4,260,768.27	\$ 37,759,882.96	\$ 42,020,651.24
MT 1725	\$ 21,937,152.12	\$ 37,049,412.47	\$ 38,877,508.48	\$ 75,926,920.95
OL48	\$ 11,040,629.52	\$ 34,487,971.87	\$ 70,576,055.20	\$ 105,064,027.07
P 920	\$ 6,463,784.34	\$ 22,004,675.93	\$ 11,336,291.61	\$ 33,340,967.54
PA552	\$ 2,551,527.72	\$ 10,085,622.07	\$ 2,856,293.53	\$ 12,941,915.60
Pasaje Santa Fe	\$ 15,739,809.73	\$ 57,819,464.89	\$ 11,492,013.98	\$ 69,311,468.87
Picacho Ajusco Tekal	\$ 3,912,038.14	\$ 40,490,390.81	\$ 2,855,762.15	\$ 43,446,152.96
PN3069	\$ 7,143,786.60	\$ 20,509,880.62	\$ 10,753,611.81	\$ 31,263,492.43
PS 5991	\$ 9,756,281.16	\$ 26,916,900.56	\$ 51,501,075.17	\$ 78,417,975.73
S 170	\$ 1,855,151.52	\$ 2,395,585.72	\$ 2,030,360.27	\$ 4,425,945.99
SC 40	\$ 1,666,501.44	\$ 2,388,652.06	\$ 1,823,893.24	\$ 4,212,545.31
SM415	\$ 13,848,529.26	\$ 106,518,270.89	\$ 33,967,364.82	\$ 140,485,635.72
Tenorios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TIP	\$ 17,064,043.50	\$ 82,713,210.85	\$ 90,344,630.31	\$ 173,057,841.16
V54	\$ 4,150,852.32	\$ 30,882,016.35	\$ 4,322,877.26	\$ 35,204,893.61
V91	\$ 1,560,000.00	\$ 6,729,666.67	\$ 1,144,000.00	\$ 7,873,666.67
Virgilio 7	\$ 10,607,164.91	\$ 70,028,039.75	\$ 16,760,387.74	\$ 86,788,427.49
Y10	\$ 2,520,000.00	\$ 6,601,000.00	\$ 1,064,000.00	\$ 7,665,000.00
<b>Total general</b>	<b>\$ 427,381,994.52</b>	<b>\$ 1,383,101,958.62</b>	<b>\$ 804,982,834.35</b>	<b>\$ 2,188,084,792.96</b>



---

## Variación en saldo y en número de activos

---

A la fecha de dicho reporte no han existido variaciones significativas en los saldos ni número de activos del Fideicomiso Emisor.

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 cuenta con 59 inmuebles, organizados en 51 proyectos.

---

## Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

---

Al cierre de Diciembre 2017, quedaron en mora rentas por cobrar en el mes de diciembre de 2017 por un monto total de \$6.3 millones de pesos, ninguno de los saldos es mayor a 31 días de retraso mismos que se componen de la siguiente manera:

Proyecto	Arrendatario	Monto
MO 469	AT&T COMUNICACIONES DIGITALES / NII DIGITAL S. DE R.L.	12,245
MO 469	PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA - PGR (NOV-17)	2,149,006
MO 36	ALDESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.A. DE C.V./ASA SERVICIOS ESPECIALIZADOS S.A. DE C.V.	511,191
C 614	SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL	1,576,207

PS 5991	BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A.	173,487
EC 41	DHL EXPRESS MEXICO S.A. DE C.V.	40,539
EC 41	FARMACIAS BENAVIDES S.A.B. DE C.V.	93,930
EC 41	ELEMENT FITNESS S.A. DE C.V. (JUAN CARLOS MEDINA BERNAL)	195,544
IS 954	OPERADORA VIPS S DE R.L. DE C.V.	236,244
IS 803	TACUAREMBO S.A. DE C.V.	232,000
G 42	LA LUNA DE TU VIDA (NELLY ELIZABETH RIVERO JIMENEZ)	95,351
PSF	MARIO IVAN ZUÑIGA LUNA	80,769
PSF	OPERADORA CANSO, S.A. DE C.V.	114,890
PSF	CORESPA S.A. DE C.V.	278,400
BD 297	INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL	65,724
COPIICO	GA DINAMICA EMPRESARIAL S.A. DE C.V. (BODY BRITE)	22,316
JINETES	RESTAURANTES LAS ALITAS S.A. DE C.V.	175,955
EDUARDO MOLINA	LABORATORIO MEDICO POLANCO, S.A. DE C.V.	50,505
A 275	NUEVA ELEKTRA DEL MILENIO DEL MILENIO S.A. DE C.V.	232,000
	<b>Total</b>	<b>6,336,302</b>

Adicional a lo anterior, es importante destacar, que al 24 de abril de 2018, la mayoría de estos saldos ya fueron cobrados, quedando pendientes únicamente los siguientes:

Proyecto	Arrendatario	Monto
MO 36	ALDESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.A. DE C.V./ASA SERVICIOS ESPECIALIZADOS S.A. DE C.V.	511,191
PSF	CORESPA S.A. DE C.V.	278,400
	<b>Total</b>	<b>789,591</b>

## Administración

La administración de los Contratos de Arrendamiento y los Inmuebles. (a) El Fiduciario Propietario celebró con el Administrador, con fecha 19 de octubre de 2017, el Contrato de Administración. El Administrador deberá cumplir con todas las atribuciones y obligaciones que le correspondan y se desprendan del Contrato de Administración, cualquier Documento del Fideicomiso Propietario y/o cualesquier documentos de financiamientos o deudas cuya fuente de pago sea la Cobranza derivada de un portafolio de arrendamientos y/o un portafolio de inmuebles. (b) Las Partes han acordado que en caso de que, en cualquier momento durante la vigencia de una Constancia de Derechos Fideicomisarios en particular, el Fiduciario Propietario tenga conocimiento del acontecimiento de un hecho o evento de relevancia (entendiendo por tal, un hecho o evento que pudiera tener un efecto adverso en las cantidades de Cobranza asignadas a dicha Constancia de Derechos Fideicomisarios) relacionado con el portafolio de arrendamientos y/o portafolio de inmuebles asignado a dicha Constancia de Derechos Fideicomisarios (e independientemente de la obligación del Administrador de informar dicha circunstancia bajo el Contrato de Administración; en el entendido, que en caso de que el Administrador ya haya informado a los Fideicomisarios en Primer Lugar de que se trate, no será necesario que el Fiduciario lleve a cabo la notificación prevista en el presente inciso), el Fiduciario Propietario estará obligado a informar por escrito al Fideicomisario en Primer Lugar de que se trate, en cualquier caso, a más tardar el 5° Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que dicho evento o hecho haya ocurrido.

## Cobranza de los Contratos de Arrendamiento

### 1. 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.

## **Administración Maestra**

El Fiduciario Propietario celebró con el Administrador Maestro, el 19 de octubre de 2017, con la comparecencia de ZKC y del Fiduciario, el Contrato de Administración Maestra respectivo. El Administrador Maestro deberá cumplir con todas las atribuciones y obligaciones que le correspondan y se desprendan del Contrato de Administración Maestra, cualquier Documento del Fideicomiso Propietario y/o cualesquier documentos de financiamientos o deudas cuya fuente de pago sea la Cobranza derivada de un Portafolio de arrendamientos y/o un portafolio de inmuebles.

Reportes.

Reportes del Administrador Maestro. (a) El Administrador Maestro estará obligado a entregar al Fiduciario Propietario, con base en la información que para tal efecto le sea proporcionada por el Administrador, en términos de lo dispuesto en el Contrato de Administración, el Reporte de Operaciones y Cobranza previsto en dicho Contrato.

(b) El Administrador Maestro estará obligado a entregar al Fiduciario Propietario, en términos de lo dispuesto en el Contrato de Administración Maestra, el Reporte de Distribuciones previsto en dicho Contrato.

---

## **Garantías sobre los activos**

---

Los principales activos del Fideicomiso Emisor son los derechos de cobro sobre el Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 y sobre el Portafolio de Inmuebles 2017-1. Ninguno de los Portafolios sufrió cambios significativos en las garantías con la conclusión del ejercicio 2017, salvo por el vencimiento de algunos contratos de arrendamiento; sin embargo, se considera que la probabilidad de renovar los contratos vencidos es muy alta para el 95% de los mismos y no se prevé ninguna afectación en los ingresos del Fideicomiso por la no renovación o retraso en la renovación de dichos contratos.

## Emisiones de valores

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

## Desempeño de los valores emitidos

### Fórmula para cálculo de Intereses del periodo

$$\text{VNA}(\text{inicio del periodo}) * \text{TRB}(\%) * \text{días del periodo} / 360$$

$$\$2,700,000,000 * 10.21\% * 24 / 360$$

Pago de Intereses cupón 1	Viernes 29 de diciembre de 2017	\$18,378,000.00
Saldo Insoluto al inicio		\$2,700,000,000.00
Títulos en Circulación		27,000,000
Valor Nominal Ajustado por Título al inicio		\$100.00
Amortización cupón 1	Viernes 29 de diciembre de 2017	\$562,500.00
Saldo Insoluto al cierre		\$2,699,437,500.00
Valor Nominal Ajustado por Título al cierre		\$99.979167

### 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.

#### 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 efectuará precisamente el 29 de diciembre de 2017.

#### 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 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 Título de la Emisión.

---

## Información relevante del periodo

---

- Se actualizó la Condición Suspensiva del Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso Propietario, consistente en el pago de los créditos existentes
- Se liberaron los gravámenes de las propiedades conforme a las condiciones estipuladas en la emisión
- Se mantiene el supuesto de dependencia parcial con Banco Nacional de México, S.A. por ser arrendatario que representa más del 20% de los ingresos anuales
- No existe ningún otro cambio relevante en la estructura, el Fideicomiso Emisor, el Fideicomiso Propietario ni el Administrador

## Calificaciones de la Estructura

### Agencia Calificadora HR Ratings

Con fecha de 18 de diciembre de 2017, la Agencia Calificadora HR Ratings ratificó la calificación de la emisión ZKCCB 17:

#### ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión ZKCCB 17 de ZKC por un monto de hasta P\$2,700m, tras conocer los términos y condiciones finales de la transacción.

#### EVENTO RELEVANTE DE LA CALIFICADORA

*[Extracto del evento relevante publicado en la página de la Bolsa Mexicana de Valores]*

Ciudad de México (18 de diciembre de 2017) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión ZKCCB 17 de ZKC por un monto de hasta P\$2,700m, tras conocer los términos y condiciones finales de la transacción.

La ratificación de la calificación se produce después de conocer los términos y condiciones finales de la Emisión, una vez que fue colocada en el mercado. La calificación para la emisión con clave de pizarra ZKCCB 17 de ZKC se apoya en la máxima caída que soporta el factor de ocupación de las propiedades que conforman la Emisión, cumpliendo con sus obligaciones de deuda, alcanzando niveles de 71.8% en el escenario de estrés (vs. 94.7% en promedio de 2011 a 2016). Esta caída le brinda flexibilidad ante un escenario de estrés, soportando una caída acumulada de -39.1% en la generación de Ingreso Neto Operativo (NOI). Asimismo, se considera la sana diversificación de los ingresos al representar la propiedad de mayor relevancia el 10.4% de los ingresos totales a julio de 2017, al igual que la diversificación por sector, al estar conformado el portafolio por propiedades comerciales, oficinas, usos mixtos e industrial. Por su parte, ZKC ha operado el portafolio por un promedio de dos años, sin embargo, existen propiedades que cuentan con un mayor historial operativo. Es importante mencionar que el análisis de HR Ratings para ZKCCB 17 se realizó sobre un monto total de P\$2,700m, en caso de que este monto llegue a ser mayor vía esta emisión u otras se estaría revisando la calificación.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

Factor de ocupación promedio de 71.8% durante la vida de la Emisión en el escenario de estrés, con lo cual la Emisión alcanza a cumplir sus obligaciones financieras en tiempo y forma. Esta cifra se compara con un factor de ocupación promedio de 2011 a 2016 de 94.7% y de 94.5% a julio de 2017 (mínimo de 91.5% en dic-14).

Máxima caída de -39.1% en la generación de NOI que soporta la Emisión, respecto del escenario base. Esta caída refleja la flexibilidad de ZKCCB 17 para cumplir con sus obligaciones ante un escenario de estrés prolongado durante 20 años, considerando una TMAC11-16 de 84.3% para el NOI.

Reserva de Intereses equivalente a las tres fechas próximas de pago de intereses de la deuda, además de una Reserva de Cobertura Adicional conformado por las cuatro fechas próximas de pago de intereses y amortizaciones objetivo. Este monto se habrá de constituir originalmente vía los recursos provenientes de la colocación de los CEBURS Fiduciarios. La Reserva de Cobertura Adicional estará vigente por un plazo de seis años, buscando respaldar el periodo en el cual se integran las cuatro propiedades y se terminan de estabilizar las que se encuentran en periodo de reposicionamiento.

Calendario de amortizaciones objetivo (no obligatorias) que buscan que la Emisión se pague paulatinamente durante su vigencia. El calendario de amortizaciones objetivo vence en la fecha legal de vencimiento en noviembre de 2037.

Retención de recursos en caso de que el DSCR sea inferior a 1.25x y en caso de que sea menor a 1.20x se aplican dichos recursos al pago de intereses y amortizaciones objetivo, representado un mecanismo de fortaleza. Durante la vida de la Emisión, el Servicio de Cobertura de la Deuda (DSCR) promedio en el escenario base es de 4.2x (vs. 3.3x en el escenario de estrés), sin detonar un evento de amortización anticipada.

El portafolio de inmuebles presenta una sana diversificación de ingresos por propiedad y sector. La propiedad de mayor relevancia representa el 10.4% de los ingresos totales a julio de 2017, sin embargo esta proporción disminuir conforme se terminen de estabilizar e integrar ciertas propiedades. El portafolio está compuesto por inmuebles del sector comercial, oficinas, usos mixtos e industrial.

Opinión Legal por parte del despacho de abogados externo. Con lo cual se establece que la transmisión de los Derechos de Cobro será válidamente realizada.

Participación de un Administrador Maestro con una calificación equivalente a HR AP3+ en escala local, lo que reduce el conflicto de interés entre los participantes de la Emisión.

A raíz de los sucesos sísmológicos del pasado 7 y 19 de septiembre de 2017, ZKC informó a HR Ratings que los inmuebles que forman parte de la Emisión no sufrieron daños estructurales y que se encuentran operando de manera regular sin impactar la generación actual o futura de flujo de efectivo.

#### Principales Factores Considerados

La Emisión con clave de pizarra ZKCCB 17 será por un monto de hasta P\$2,700m y se basará en los derechos de cobro correspondientes a 59 propiedades, ubicados principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La Emisión será por un plazo legal de 240 fechas de distribución mensuales, aproximadamente 20 años, pudiéndose amortizar en una sola exhibición a la fecha de vencimiento. Sin embargo, la Emisión cuenta con una curva de amortizaciones objetivo, la cual concluye en la fecha del vencimiento legal de la misma en noviembre de 2037, aunque estas amortizaciones no son obligatorias, por lo que en caso de un atraso en su pago no representan un evento de incumplimiento. También se podrán liberar remanentes, una vez que hayan sido pagados los intereses y amortizaciones objetivo en cada fecha de pago, siempre que no exista un evento de retención o amortización acelerada o anticipada.

La Emisión se realizará al amparo del Programa de Certificado Bursátiles Fiduciarios con Carácter Revolvente por hasta P\$8,000m, con una vigencia de 5 años, a partir de la fecha de autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Hay que mencionar que las 59 propiedades cuentan con un avalúo por un valor comercial de P\$5,711m. La Emisión cuenta con una relación de avalúo con relación al monto estimado de ZKCCB 17 de 2.12x. Sin embargo, HR Ratings no le da valor a este indicador ya que no existe certeza sobre el valor y tiempo de liquidación de los inmuebles bajo un escenario de estrés.

La calificación se basa en la máxima caída que el factor de ocupación de la Emisión soporta en un escenario de estrés, siendo de 71.8% (vs. 94.7% en promedio de 2011 a 2016). Para llevar a cabo sus escenarios, HR Ratings se basó en la información proporcionada por la Emisión y utilizó como supuestos un monto total por P\$2,700m a una tasa fija de 10.21% bajo un escenario de estrés y un escenario base. En la primera tabla del documento adjunto, se detallan los flujos proyectados durante la vida de la Emisión.

En la tabla anterior se aprecia una caída de -36.5% en los ingresos totales entre el escenario base y el escenario de estrés para el periodo proyectado (2017 - 2037), arrojándonos una tasa de estrés anualizada (TEA) de 2.2%. Esto se explica por un menor factor de ocupación para el periodo proyectado, siendo de 71.8% en el escenario de estrés (vs. 95.1% en el escenario base). Lo anterior refleja la capacidad de generación de flujo de la Emisión aún y cuando el factor de ocupación se ve impactado, considerando que el mínimo factor de ocupación observado en los últimos cinco años ha sido de 91.5% en diciembre de 2014, aunque hay que mencionar que este indicador se ha visto impactado por la incorporación de diversas propiedades en los pasados años.

De igual forma, la caída en los ingresos se debe a una menor renta por m<sup>2</sup> promedio en el escenario de estrés, cerrando en niveles de P\$358 para el periodo proyectado (vs. P\$490 en el escenario base y P\$267 en los UDM a julio de 2017). Lo anterior obedece a que ante un escenario de estrés se contempla que los arrendatarios lleven a cabo negociaciones de los términos y condiciones de pago

con el administrador con el objetivo de poder seguir rentando los mismos espacios, por ende, estimando un menor crecimiento en la renta por m<sup>2</sup> en comparación con el escenario base.

Por su parte, se considera dentro de la calificación la sana diversificación de los ingresos por propiedad, representando la de mayor peso (Juárez 104) el 10.0% de los ingresos totales a julio de 2017. Posteriormente, sigue la propiedad comercial Copilco con el 6.5% a julio de 2017 y las oficinas en Barranca del Muerto 24 con el 6.3%. Es importante señalar que actualmente las 10 principales propiedades representan el 55.0% de los ingresos totales. Asimismo, se toma en cuenta la diversificación que presentan los ingresos en términos del sector al que pertenecen, al estar conformado el portafolio por propiedades del sector comercial, oficinas, usos mixtos e industrial, siendo el sector de oficinas el más relevante con el 48.2% de los ingresos totales a julio de 2017.

En la generación de NOI se observa una caída acumulada de -39.1 % en el escenario de estrés en relación con el escenario base, presentando una TEA de 2.5%. Esto nos arroja un margen NOI para el periodo proyectado de 89.6% (vs. 93.5% en el escenario base y 93.5% a julio de 2017). Los niveles inferiores en el margen NOI se deben a una mayor proporción de los gastos con relación a los ingresos, al buscar mantener las propiedades con la misma calidad en términos de operación y mantenimiento, pero con una menor generación de ingresos.

De acuerdo con lo anterior y considerando que bajo el escenario de estrés los intereses por pagar van a ser mayores debido a que la Emisión se colocará a una mayor tasa, se observa una menor liberación de remanentes. Esto se debe a que la mayoría del flujo remanente es utilizado para el pago de amortizaciones objetivo pendientes, viéndose en la necesidad de utilizar en algunos periodos la Reserva de Intereses y la Reserva de Cobertura Adicional para cumplir con el pago de intereses y amortizaciones objetivo. Lo anterior ocurre principalmente en los primeros periodos de la Emisión, donde los intereses son mayores por un saldo insoluto superior y la generación de ingresos es menor. Sin embargo, la Emisión presenta un DSCR acumulado para el periodo de proyección de 3.3x en el escenario de estrés (vs. 4.2x en el escenario base) por arriba del DSCR Requerido (1.25x) y DSCR Mínimo (1.20x) que debe cumplir la Emisión. Por lo anterior, en ambos escenarios se estima que la Emisión sea amortizada totalmente en su fecha de vencimiento en noviembre de 2037.

Es importante mencionar que los inmuebles del Portafolio están asegurados por una suma de hasta P\$2,724m por concepto múltiple empresarial, con vigencia el 97.9% hasta noviembre de 2017 y el 2.1% hasta diciembre 2018. El 97.9% de esta suma se encuentra cubierta por una aseguradora con una calificación en escala local equivalente a HR AA y el 2.1% por una aseguradora con una calificación en escala local equivalente a HR AAA, ambas otorgadas por un tercero.

La opinión legal sobre la estructura de ZKCCB 17 fue emitida por el despacho legal externo Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. Los abogados revisaron los documentos proporcionados por HR Ratings, por el Agente Estructurador y por el Despacho Legal del mismo, y determinaron que los Documentos de la Emisión y la cesión de los Contratos de Arrendamiento se encuentran en debida constitución y existencia legal, por lo que la opinión legal resulta satisfactoria.

*Para mayor información y/o leer los artículos completos consulte los eventos relevantes publicados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)*

---

## Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

---

A continuación se presentan los Estados Financieros internos del Fideicomiso Propietario al 31 de diciembre de 2017. Cabe destacar que la información se presenta con carácter preliminar.

**Fideicomiso Irrevocable F/1772**

Banca Mifel, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Pesos)

<b>Activo</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 336,544,305	17,707,319
Cuentas por cobrar	14,425,480	7,936,555
Partes relacionadas	1,000,000	1,359,107
Otras cuentas por cobrar	<u>180,782,825</u>	<u>175,829,711</u>
Total del activo circulante	532,752,610	202,832,692
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	-	12,599,707
Partes relacionadas	117,447,798	110,097,798
Pagos anticipados para la adquisición de propiedades de inversión	5,025,713	2,000,000
Propiedades de inversión, neto	5,150,992,939	4,081,288,839
	<u>\$ 5,806,219,060</u>	<u>4,408,819,036</u>

<b>Pasivo y patrimonio</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Pasivo circulante:</b>		
Vencimientos circulantes de deuda a largo plazo	\$ -	79,591,383
Acreeedores	71,214,206	162,706,000
Pasivos acumulados	8,004,134	16,850,936
Partes relacionadas	44,850,000	23,440,133
Anticipos recibidos para la cesión de derechos de uso de espacio	<u>533,336,428</u>	<u>179,800,000</u>
Total del pasivo circulante	657,404,768	462,388,452
Instrumentos financieros	-	11,384,733
Partes relacionadas	2,511,390,173	105,847,446
Depósitos en garantía	12,336,059	7,449,399
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>300,000,000</u>	<u>1,848,788,426</u>
Total del pasivo	<u>3,481,131,000</u>	<u>2,435,858,456</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Patrimonio	2,180,833,607	1,793,685,559
Resultados acumulados	<u>144,254,453</u>	<u>179,275,021</u>
Total del patrimonio	2,325,088,060	1,972,960,580
<b>Compromisos y pasivos contingentes</b>		
<b>Hecho posterior</b>		
	<u>\$ 5,806,219,060</u>	<u>4,408,819,036</u>



**Fideicomiso Irrevocable F/1772**  
Banca Mifel, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Pesos)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por:		
Rentas	\$ 416,739,349	300,560,570
Mantenimiento	6,570,830	2,748,782
Peralizaciones	220,875	31,570
	<u>423,531,054</u>	<u>303,340,922</u>
Gastos de operación:		
Gastos de administración	90,825,629	42,101,165
Depreciación	52,588,106	34,665,029
Pérdida en venta de propiedades de inversión, neta	5,408,650	-
Gastos de mantenimiento y seguridad	30,991,128	6,405,693
Honorarios	17,817,527	9,348,495
Comisiones bancarias	1,534,406	13,558,458
Otros	5,925,787	1,198,594
Total de gastos de operación	<u>205,091,233</u>	<u>107,277,434</u>
Resultado de financiamiento:		
Gasto por intereses, neto	(221,501,758)	(109,025,349)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	2,987,558	(9,480,042)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	7,129,733	(11,384,733)
Resultado de financiamiento, neto	<u>(211,384,467)</u>	<u>(129,890,124)</u>
Utilidad neta	<u>\$ 7,055,354</u>	<u>66,173,364</u>



## **[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso**

### **Información financiera seleccionada del fideicomiso:**

---

La información financiera a continuación presentada debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso. La información financiera se preparó de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) aplicables a las entidades públicas en México, de conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

---

### **Balance y resultados del fideicomiso**

---

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(Pesos)

<b>Activo</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Activo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 13,579
Efectivo restringido	3(b) y 4	184,083,716
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	5	2,480,240,173
		<hr/>
Total del activo		\$ <u>2,664,337,468</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Pasivo:		
Certificados bursátiles por pagar	6	\$ <u>2,663,983,930</u>
Total del pasivo		<u>2,663,983,930</u>
Patrimonio:	3(f)	
Utilidades retenidas		<u>353,538</u>
Total del patrimonio		353,538
Compromiso	8	<hr/>
Total del pasivo y patrimonio		\$ <u>2,664,337,468</u>

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

## Estado de resultados

Por el período inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

	<u><b>2017</b></u>
Ingresos financieros:	
Ingresos financieros	\$ 18,655,859
Ingresos por intereses	<u>898,738</u>
Total de ingresos financieros	<u>19,554,597</u>
Gastos:	
Gasto por intereses	18,655,859
Administración	<u>545,200</u>
Total de gastos	<u>19,201,059</u>
Utilidad neta	<u>\$ 353,538</u>

## Origen y aplicación de recursos

### Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

#### Estado de flujos de efectivo

Por el período inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

**2017**

Actividades de operación:

Derechos de cobro futuros al Fideicomitente	\$ (2,479,886,635)
Efectivo restringido	(184,083,716)
Emisión de Certificados Bursátiles	2,664,546,430
Amortización de capital	<u>(562,500)</u>

Flujos netos de efectivo de actividades de operación y cambio en efectivo y equivalentes	13,579
---	--------

Efectivo y equivalentes:

Al principio del periodo	<u>-</u>
Al final del periodo	<u>\$ 13,579</u>

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

(Cifras en miles de pesos)	<u>2017</u>
<b><i>Cuenta General</i></b>	
<b>Saldo Inicial</b>	<b>0</b>
<b>Ingresos</b>	
Recursos de la colocación	2,700,000
Cobranza	36,897
Rendimientos netos por inversiones	101
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,736,998</b>
<b>Egresos</b>	
Gastos de Emisión	(66,686)
Liquidación total de los Créditos Existentes	(2,321,719)
Contraprestación por Derechos de Cobro Transmitidos	(128,844)
Traspasos entre Cuentas	(183,286)
Gastos Mensuales	(6,774)
Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario	(4,929)
Pago de Intereses de CB's	(18,378)
Pago de Amortización de CB's	(563)
Remanentes al Fideicomisario en Segundo Lugar	(5,806)
<b>Total Egresos</b>	<b>(2,736,985)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>13</b>

### ***Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión***

<b>Saldo Inicial</b>	<b>0</b>
<b>Ingresos</b>	
Traspasos entre Cuentas	3,275
Rendimientos netos por inversiones	15
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,290</b>
<b>Egresos</b>	

Trasposos entre Cuentas	-
<b>Total Egresos</b>	-
<b>Saldo Final</b>	<b>3,290</b>

***Reserva de Intereses***

<b>Saldo Inicial</b>	<b>0</b>
<b>Ingresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	69,379
Rendimientos netos por inversiones	301
<b>Total Ingresos</b>	<b>69,680</b>
<b>Egresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	-
<b>Total Egresos</b>	-
<b>Saldo Final</b>	<b>69,680</b>

***Reserva de Predial***

<b>Saldo Inicial</b>	<b>0</b>
<b>Ingresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	15,163
Rendimientos netos por inversiones	66
<b>Total Ingresos</b>	<b>15,229</b>
<b>Egresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	-
<b>Total Egresos</b>	-
<b>Saldo Final</b>	<b>15,229</b>

***Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario***

<b>Saldo Inicial</b>	<b>0</b>
<b>Ingresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	1,357
Rendimientos netos por inversiones	6
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,363</b>
<b>Egresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	-
<b>Total Egresos</b>	-
<b>Saldo Final</b>	<b>1,363</b>



***Reserva de Cobertura Adicional***

<b>Saldo Inicial</b>	<b>0</b>
<b>Ingresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	94,111
Rendimientos netos por inversiones	411
<b>Total Ingresos</b>	<b>94,522</b>
<b>Egresos</b>	
Trasposos entre Cuentas	-
<b>Total Egresos</b>	<b>-</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>94,522</b>

**Índices y razones financieras**

Razón de Cobertura de Deuda: 10.86

Aforo Inmobiliario: 2.12

Razón liquidez (activo circulante/pasivo circulante): 22.82

## **[427000-NBIS1] Administración**

### **Audidores externos de la administración:**

---

Para el ejercicio 2017 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue KPMG Cárdenas Dosal, S.C., siendo el C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz el Socio encargado de emitir los dictámenes.

---

### **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:**

---

En el curso normal de sus operaciones, y salvo por la renta de sus oficinas principales al Administrador (mismas que se realizan a precios de mercado), el Fideicomiso no cuenta con operaciones con personas relacionadas ni existe ningún conflicto de interés.

---

### **Asambleas de tenedores, en su caso**

---

Durante el periodo reportado no se celebraron asambleas de Tenedores.

---





## [432000-NBIS1] Anexos

**Estados Financieros (Dictaminados):**



---

**Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:**

---





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---






“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Atentamente,



---

Elías Camhaji Lisbona  
ZKC Administración,  
S.A. de C.V.  
Socio Director



---

Mauricio Khalifa Weizel  
ZKC Administración,  
S.A. de C.V.  
Socio Director



---

Jacobo Zagher Cohen  
ZKC Administración,  
S.A. de C.V.  
Socio Director



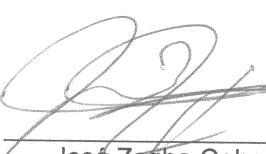
---

Marcos Zaga Galante  
Director de Finanzas



---

Ricardo Ramirez Luna  
Director Jurídico

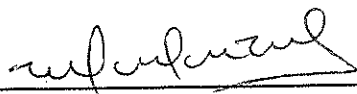


---

José Zagher Cohen  
Director de Operaciones

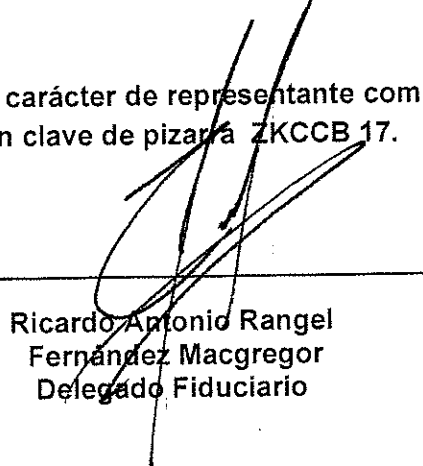
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra ZKCCB 17.**



---

**Mónica Jiménez Labora Sarabia**  
**Delegado Fiduciario**



---

**Ricardo Antonio Rangel**  
**Fernández Macgregor**  
**Delegado Fiduciario**

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre 2017 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

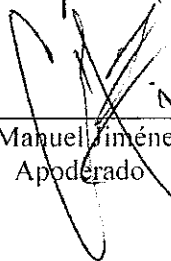
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados."

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**



C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz  
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara  
Apoderado



Ciudad de México, a 30 de abril de 2018

A la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y  
al Fideicomitente ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V.  
Fideicomiso Irrevocable F/2935:

En mi carácter de auditor externo del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

**I.** Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de mi informe de auditoría sobre los estados financieros mencionados en el párrafo anterior de esta carta, ni el suscrito, ni la firma de la cual soy socio se ubicaron en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.

**II.** Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.

**III.** Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar el informe de auditoría correspondiente y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.

**IV.** Derogada por las Disposiciones Generales.

**V.** Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.

**VI.** No tengo ofrecimiento alguno para ser Directivo del Fideicomitente ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V.

Muy atentamente,

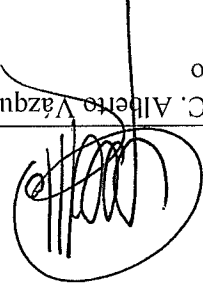
Ciudad de México, a 30 de abril de 2018

A la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y  
al Fideicomitente ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V.  
Fideicomiso Irrevocable F/2935:

Expreso mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017 (el "Reporte Anual"), ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., el informe de auditoría que emití con fecha 24 de abril de 2018, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017. Lo anterior en el entendido de que previamente a su inclusión, me cerciore de que la información contenida en los estados financieros antes mencionados, incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros, o del informe que al efecto presente, coincida con la información dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cardenas Dosal, S.C.



C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz  
Socio

---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados financieros

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



# Informe de los Auditores Independientes

**A la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fideicomitente ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V.**

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**

**(Pesos mexicanos)**

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio (déficit) y de flujos de efectivo por el período comprendido del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017 (período inicial de operaciones), y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable F/2935, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el período comprendido del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Derechos de cobro y obligaciones sobre certificados bursátiles por \$2,480,240,173.	
Ver nota 4 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave de nuestra auditoría
<p>La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones emitidas sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros involucra juicios significativos de la Administración, basados en hechos observables así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y, de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas, por los activos y pasivos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.</p>

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

(Continúa)

### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y preparación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere

(Continúa)

que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

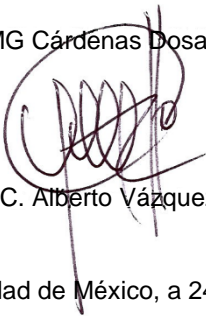
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 24 de abril de 2018.

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
 Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(Pesos)

<b>Activo</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b>Pasivo y patrimonio</b>
Activo:			Pasivo:
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 13,579	Certificados bursátiles por pagar
Efectivo restringido	3(b) y 4	184,083,716	
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	5	2,480,240,173	Total del pasivo
			Patrimonio:
			Utilidades retenidas
			Total del patrimonio
			Compromiso
Total del activo		\$ <u>2,664,337,468</u>	Total del pasivo y patrimonio

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estado de resultados

Por el período inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de  
diciembre de 2017

(Pesos)

	<u>2017</u>
Ingresos financieros:	
Ingresos financieros	\$ 18,655,859
Ingresos por intereses	<u>898,738</u>
Total de ingresos financieros	<u>19,554,597</u>
Gastos:	
Gasto por intereses	18,655,859
Administración	<u>545,200</u>
Total de gastos	<u>19,201,059</u>
Utilidad neta	\$ <u><u>353,538</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

	<b><u>Patrimonio</u></b> <b><u>Fideicomitado</u></b>	<b><u>Utilidades</u></b> <b><u>retenidas</u></b>	<b><u>Total del</u></b> <b><u>patrimonio</u></b>
Aportación inicial al 19 de octubre de 2017, fecha inicial de operaciones	\$ -	-	-
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>353,538</u>	<u>353,538</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ -</u>	<u>353,538</u>	<u>353,538</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estado de flujos de efectivo

Por el período inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

2017

Actividades de operación:

Derechos de cobro futuros al Fideicomitente	\$ (2,479,886,635)
Efectivo restringido	(184,083,716)
Emisión de Certificados Bursátiles	2,664,546,430
Amortización de capital	<u>(562,500)</u>

Flujos netos de efectivo de actividades de operación y cambio en efectivo y equivalentes	13,579
---	--------

Efectivo y equivalentes:

Al principio del periodo	<u>-</u>
Al final del periodo	<u><u>\$ 13,579</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

## **Fideicomiso Irrevocable F/2935**

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

Por el período inicial de operaciones del 19 de octubre  
al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

### **(1) Entidad que reporta-**

El Fideicomiso Irrevocable Número F/2935 para la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) con clave de pizarra ZKCCB 17 (el “Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”), se constituyó el 19 de octubre de 2017, mediante un contrato de Fideicomiso entre Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor (el “Fiduciario” o “Fiduciario Emisor”), ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V. (“ZKC” o el “Fideicomitente” o el “Administrador”), con la comparecencia de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple como representante común de los Tenedores de los CBFs (el “Representante Común”). Los fideicomisarios en primer lugar son los tenedores de los Valores que emita el Fideicomiso.

El Fiduciario está ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, C. P. 11000, de la Ciudad de México.

El Fideicomiso tiene como principal finalidad crear una estructura de bursatilización de los derechos fideicomisarios para que el Fiduciario pueda emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles y de conformidad con las instrucciones del Administrador o del Representante común, según se establezca en el Contrato de Fideicomiso, (i) recibir y aplicar el producto neto de cualquier emisión en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar inversiones permitidas; (iii) distribuir las cantidades pagaderas de los certificados bursátiles de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) distribuir cualesquier cantidades adicionales de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la constancia de derechos fideicomisarios; y (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, el Administrador Maestro o el Representante común, según corresponda, le instruyan y que sean necesarias, convenientes, o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (v) anteriores (los “fines del Fideicomiso”).

Con fecha 5 de diciembre de 2017, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor, por medio de Título, se obliga a pagar, la cantidad de \$2,700,000,000 mediante amortizaciones a realizar en las fechas de pago y de la manera en que se señala en el mismo, Título que está al amparo de 27,000,000 de certificados bursátiles fiduciarios (los “Valores”), al portador, con valor nominal de cien pesos mexicanos, cada uno, con un vencimiento en noviembre 2037 . Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan un interés fijo a una tasa fija anual de 10.21%.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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, los cuales fueron Burzutilizados por el Fideicomiso Irrevocable de Administración F/1772/2013 (el “Fideicomiso Propietario”).

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”).

El Fideicomiso no cuenta con empleados por lo tanto no tiene obligaciones de carácter laboral y es administrado directamente por el Fiduciario.

**(2) Autorización y bases de presentación-**

**Autorización-**

El 24 de abril de 2018, el C.P. Marcos Zaga Galante, Director de Finanzas de ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V., el Administrador, y el Ing. Elías Camhaji Lisbona, Director general de dicha entidad, autorizaron la emisión de estos estados financieros y sus notas.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**Bases de presentación-**

**a) Declaración de cumplimiento-**

Los estados financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las Disposiciones del Mercado de Valores establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El marco normativo contable de las NIIF incluye además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

El Fiduciario, mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el Contrato del Fideicomiso.

**b) Bases de medición**

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico; los derechos de cobro futuro al Fideicomiso Propietario y los Certificados Bursátiles por Pagar se reconocen sobre la base de costo amortizado.

**c) Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos (“pesos” o “\$”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos (excepto donde se indique lo contrario), y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**d) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

La Administración sustenta sus juicios, estimaciones y suposiciones en información histórica e información proyectada, así como las condiciones económicas regionales. Aunque la Administración hace estimaciones razonables, sobre la resolución final de las incertidumbres presentadas, no se puede asegurar que el resultado final de estos asuntos sea coherente con lo que se refleja en nuestros activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el que se revisan dichas estimaciones y en cualquier periodo futuro afectado.

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

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.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**(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.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**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.

**ii. 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.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**iii. 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.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

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”).

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**(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.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
 Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**(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.

**(4) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo, así como el efectivo restringido se integran como sigue:

		<u><b>2017</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	13,579 =====
Efectivo restringido (1)	\$	184,083,716 =====

(1) Corresponden a las cuentas de reservas creadas por el Fideicomiso (ver nota 3(a)).

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**(5) Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario-**

Consisten en los derechos de cobro futuros que el Fiduciario Emisor, en su carácter de Fideicomisario en primer lugar del Fideicomiso propietario, tendrá el derecho exclusivo a recibir la cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1.

Al 31 de diciembre de 2017, los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario, sobre cobranza correspondiente a los contratos de arrendamiento, incluyendo vencimientos circulantes ascienden a \$2,461,584,314.

**(6) Certificados Bursátiles por pagar-**

Con fecha 5 de diciembre de 2017, el Fideicomiso efectuó una emisión de Valores por 27,000,000 de certificados bursátiles fiduciarios, con valor nominal de \$100 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, resultando en una cantidad de \$2,700,000,000 de pesos M.N., con clave de pizarra ZKCCB 17, dichos certificados tienen como fecha de vencimiento el día 30 de noviembre de 2037. Asimismo, en tanto no sean amortizados, devengarán una tasa de interés bruto anual de 10.21%, sobre saldos insolutos, pagaderos de manera mensual, el último día hábil de cada mes calendario. Dicha tasa de interés, se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

El movimiento de los Certificados Bursátiles por pagar se integra como sigue:

**2017**

Emisión de Certificados Bursátiles, a costo amortizado	\$ 2,664,546,430
Amortización de capital	<u>(562,500)</u>
 Total de Certificados Bursátiles	 \$ 2,663,983,930 <u>=====</u>

Los vencimientos de los Certificados Bursátiles por pagar es el 30 de noviembre de 2037.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
**Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple**

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

Los vencimientos anuales de los Certificados Bursátiles son como sigue:

Menos de un año	\$ 8,437,500
Entre uno y cinco años	414,000,000
Más de cinco años	<u>2,241,546,430</u>
 Total Certificados Bursátiles por pagar	 \$ 2,663,983,930 =====

Los Certificados Bursátiles establecen ciertas condiciones de hacer y no hacer. Algunas son las que se describen a continuación:

- Constituir diversas reservas para gastos de mantenimiento de la emisión, gastos de operación, gastos prediales, gastos de intereses, gastos de cobertura adicional, que deberán cumplir con ciertos requisitos.
- No reducir o modificar el patrimonio del Fideicomiso sin previo consentimiento del Representante Común.

**(7) Administración de riesgos financieros-**

**General-**

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- i. Riesgo de crédito
- ii. Riesgo de liquidez
- iii. Riesgo de mercado

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Esta nota presenta información correspondiente a la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos, políticas y procesos para la medir y gestionar el riesgo. Revelaciones cuantitativas adicionales se incluyen a lo largo de los estados financieros.

**Administración de riesgos-**

La Administración del Fideicomiso tiene la responsabilidad de la creación y supervisión de un marco de administración de riesgos del Fideicomiso.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, establecer límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites establecidos. Las políticas y sistemas de gestión de riesgos son revisados periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso, a través de normas y procedimientos de gestión, tiene como objetivo desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los involucrados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración del Fideicomiso monitorea el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso y revisa la adecuación del marco de administración de riesgos, a los riesgos que enfrenta el Fideicomiso.

**Riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

**i. Exposición al riesgo de crédito.**

El valor en libros de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito al final del periodo fue la siguiente:

	<b>Valor en libros 2017</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,579
Efectivo restringido	184,083,716
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	<u>2,480,240,173</u>
Total	\$ 2,664,337,468 =====

Los vencimientos anuales de los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario son como sigue:

Menos de un año	\$ 8,437,500
Entre uno y cinco años	414,000,000
Más de cinco años	<u>2,057,802,673</u>
Total Certificados Bursátiles por pagar	\$2,480,240,173 =====

**Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso enfrente dificultades para cumplir las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros, que sean liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones al vencimiento, tanto en condiciones normales y como bajo presión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o sin correr el riesgo de dañar la reputación del Fideicomiso.

**ii. Exposición al riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

(Continúa)

**Fideicomiso Irrevocable F/2935**  
Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

La responsabilidad de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Administrador del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas y fondos adecuados, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las Operadoras, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Riesgo de mercado-**

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés que puedan afectar los resultados del Fideicomiso y el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión sobre el riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones de riesgo de mercado dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno.

**Riesgo de tasa de interés-**

El Fideicomiso mantiene financiamiento a tasas fijas únicamente. La deuda adquirida por el Fideicomiso está pactada a tasa fija, por lo tanto, el Fideicomiso no tiene una exposición significativa al riesgo de tasa de interés.

**Riesgo de tipo de cambio-**

El Fideicomiso no realiza operaciones denominadas en moneda extranjera, por lo tanto, el Fideicomiso no tiene una exposición al riesgo de tipo de cambio.

**Valor razonable de los certificados bursátiles por pagar-**

Debido a lo reciente de la transacción el valor razonable del pasivo por Certificados Bursátiles por pagar es similar a su valor en libros al 31 de diciembre de 2017.

**(8) Compromiso**

Con fecha 19 de octubre de 2017, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. donde se designa a este último como el Administrador único de los derechos de recibir la cobranza correspondiente a los contratos de arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al Administrador, como Administrador exclusivo de los derechos de cobro y para fungir con dicha capacidad hasta la terminación de sus responsabilidades conforme al contrato de administración.

---

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante

---



