

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

Número de fideicomiso:

2935

Datos relativos al contrato de fideicomiso:



ZKCCB 17

REPORTE ANUAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

El 18 de septiembre de 2018, se firmó el tercer convenio modificatorio al Fideicomiso efecto de actualizar ciertos términos en virtud de las resoluciones aprobadas por los Tenedores en la Asamblea de fecha 16 de julio de 2018.

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").

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 31 de diciembre 2019

Número de Contratos de Arrendamiento	171
Número de Arrendatarios	143

Número de Inmuebles (Proyectos)	45
Número de Inmuebles (Propiedades)	46
Pago mensual promedio del principal de los Contratos de Arrendamiento de Clientes (Sin IVA)	\$188,784
Plazo original promedio de los Contratos de Arrendamiento	6.0
Contrato de Arrendamiento de Clientes con incumplimiento	2
Plazo remanente Promedio de los Contratos de Arrendamiento	3.5
Ingresos del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	438,175,693
NOI del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	402,802,684
Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1	173,323 m2
Arrendatario con mayor participación por renta anual	14.8%
Arrendatario con mayor participación por valor de contrato	12.1%
Rentas devengadas de los Contratos de Arrendamiento (Sin IVA)	1,256,338,446
Rentas por devengar de los Contratos de Arrendamiento (Sin IVA)	1,345,223,187
Valor de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio de Inmuebles 2017-1 al inicio del ejercicio 2019	2,393,309,700
Valor de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio de Inmuebles 2017-1 al final del ejercicio 2019	2,601,561,634
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles 17-1	5,821,129,780
Factor de Ocupación promedio del Portafolio de Inmuebles 2017-1	79%
En su caso, número de Contratos de Arrendamiento Gravados	0

Principales características de los Certificados Bursátiles

Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados").

Tipo de valor:

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.

HR AAA (E), otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Calificaciones:

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:

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:

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

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)
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

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)
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 2020	M.N. \$4,500,000.00	M.N. \$0.1666667	M.N. \$2,643,750,000.00	M.N. \$97.916667
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

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)
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

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)
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
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

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)
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 de 2025	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$2,126,250,000.00	M.N. \$78.750000
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

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)
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
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

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)
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 octubre de 2029	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$1,356,750,000.00	M.N. \$50.250000
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

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)
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
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

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)
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 2034	M.N. \$13,500,000.00	M.N. \$0.5000000	M.N. \$587,250,000.00	M.N. \$21.750000
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

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)
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
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

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)
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 de 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 efectuó 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 Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el importe de los intereses a pagar a los Tenedores, la tasa bruta aplicable a la siguiente Fecha de Distribución, el Monto de Pago de Principal Programado correspondiente a la Fecha de Distribución de que se trate y el valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Distribución respectiva. Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre y cuando el Fiduciario hubiere realizado el depósito del importe del pago de amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de la fecha de pago correspondiente.

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 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 2018 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

Serie [Eje]	serie
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 de certificados bursátiles fiduciarios por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 M.N. o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIs") y/o su equivalente en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ("Dólares), con carácter revolvente.

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:

2019

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	31
Glosario de términos y definiciones:.....	31
Resumen ejecutivo:.....	52
Factores de riesgo:.....	57
Documentos de carácter público:.....	71
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	72
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	72
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	73
Patrimonio del fideicomiso:	73
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	73
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	90
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	93
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	93
[427000-NBIS1] Administración.....	101
Auditores externos de la administración:	101
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	101
[432000-NBIS1] Anexos	103

[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.

“Aviso de Venta en Evento de Incumplimiento” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 17.2(c) del Contrato de Fideicomiso.

“Banco Elegible” significa cualquier institución bancaria mexicana con (a) una moneda global con calificación crediticia de al menos “Baa1” de Moody’s o una calificación crediticia de escala local de “Aaa.mx” de Moody’s; (b) una moneda global con calificación crediticia de al menos “BBB+” de Standard & Poor’s o una calificación crediticia de escala local de “mxAAA” de Standard & Poor’s; (c) una moneda global con calificación crediticia de al menos “BBB+” de Fitch o una calificación crediticia de escala local de “AAA (mex)” de Fitch, y (iv) una moneda global con calificación crediticia de al menos “HR BBB+ (G)” de HR Ratings o una calificación crediticia de escala local de “HR AAA” de HR Ratings.

“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.

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

“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 Zagher 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 de Recursos Adicionales” significa la cuenta que abrirá el Fiduciario en la cual se depositará la totalidad de los recursos provenientes de la venta de los Inmuebles Sujetos a Enajenación de conformidad con lo establecido en la Sección 9.9 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 Modificatorio 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 (i) 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; y (ii) cualesquier Gravámenes existentes cuyo objeto recaiga en Emilio Castelar 107.

“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 adquiriera 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.

“Inmuebles Sujetos a Enajenación” significan los Inmuebles que se describen a continuación:

Proyecto	Tipo	Ubicación
BM 24	OFICINAS	BARRANCA DEL MUERTO 24, COL. GUADALUPE INN, DEL. ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01020, MÉXICO D.F.
C 614	COMERCIAL / OFICINAS	AV. CUAUHTÉMOC 614, COL. NARVARTE PONIENTE, DEL. BENITO JUÁREZ C.P. 03020, MÉXICO D.F.
CD. DEL CARMEN	COMERCIO	CALLE 35-D, S/N, COL. MALIBRAN, C.P. 24197, CD. DEL CARMEN CAMPECHE
MO 36	OFICINAS	MELCHOR OCAMPO # 36 COL. ANZURES. MEXICO, DF, C.P. 065000
MO 469 (1)	OFICINAS	MELCHOR OCAMPO # 469 COL. ANZURES. MEXICO, DF, C.P. 11300
MT 1725 (1)	OFICINAS	CARRETERA MÉXICO-TOLUCA 1725, COL. GRANJAS PALO ALTO, DEL. CUAJIMALPA, CP 05110, MÉXICO D.F.

(1) Sólo se enajenará uno de los inmuebles; es decir, se podrá enajenar ya sea MO 469 o MT 1725 pero no ambos.

“Inversiones Permitidas” significa las siguientes inversiones que llevará a cabo el Fiduciario, a precios de mercado, de conformidad con las instrucciones del Administrador, con las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los siguientes instrumentos denominados en Pesos, directamente o por medio de la celebración de contratos de operaciones de reporto; en el entendido, que todas las inversiones deben tener una fecha de vencimiento anterior a la Fecha de Distribución inmediata siguiente:

(i) en valores a cargo del Gobierno Federal mexicano al plazo más corto disponible, mediante la celebración de operaciones de recompra o mediante la celebración de operaciones de reporto;

(ii) en instrumentos de deuda emitidos por instituciones de crédito mexicanas con una calificación crediticia de “AAA” (o su equivalente en la escala doméstica) otorgada por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., HR Ratings de México, S.A. de C.V., por Fitch México, S.A. de C.V., o por Moody’s de México, S.A. de C.V., mediante la celebración de operaciones de reporto; y

(iii) en instrumentos de deuda emitidos por corporativos con una calificación crediticia de “AAA” (o su equivalente en la escala doméstica).

“Inversiones Permitidas Autorizadas” significa cualquier Inversión Permitida cuyo vencimiento no sea mayor a 24 horas.

“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.

“NOI” Significa (por sus siglas en inglés Net Operating Income) ingreso neto operativo.

“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.

“Plan Estratégico 2018-2022” significa el conjunto de actos y acciones a ser llevadas a cabo por el Administrador en relación con el Portafolio de Inmuebles 2017-1 (incluyendo la venta de los Inmuebles Sujetos a Enajenación, la inversión de recursos para el reposicionamiento de diversos otros Inmuebles del Portafolio de Inmuebles 2017-1, entre otros), con el fin de mejorar la calidad de dicho Portafolio de Inmuebles 2017-1, según dichos actos hayan sido aprobados por la asamblea de Tenedores de que se trate.

“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 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:

a) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a la emisión y a los estados financieros históricos que también se presentan en este documento del Fideicomiso 2935, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente documento.

Portafolio de Inmuebles 2017-1

El Portafolio de Inmuebles está diversificado por tipo de activo y sector productivo, la localización geográfica de los inmuebles está ubicada principalmente en la ciudad de México, situadas en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales.

Las siguientes tablas incluyen información de las Propiedades estabilizadas del Portafolio 2017-1 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

Superficie rentable GLA			
Tipo	2019	2018	2017
Comercio	61,623 m2	61,539 m2	73,011 m2
Habitacional	1,268 m2	1,268 m2	1,268 m2
Logístico	34,360 m2	34,360 m2	34,360 m2
Oficinas	73,870 m2	73,711 m2	76,863 m2
Turístico	2,202 m2	2,202 m2	2,202 m2
Total	173,323 m2	173,080 m2	187,704 m2

Superficie de terreno			
Tipo	2019	2018	2017
Comercio	44,211 m2	44,251 m2	51,498 m2
Habitacional	704 m2	704 m2	704 m2
Logístico	30,000 m2	30,000 m2	30,000 m2
Oficinas	18,923 m2	18,886 m2	22,048 m2
Turístico	709 m2	705 m2	698 m2
Total	94,547 m2	94,547 m2	104,949 m2

Fuente: Administrador

Para el ejercicio de 2019 se ajustó en la superficie rentable 84m2 en el tipo Comercio y 159 m2 para oficinas esto permitió una superficie rentable mayor respecto al ejercicio de 2018.

Principales cuentas del Fideicomiso y del Portafolio de Inmuebles 2017-1

Concepto	2019	2018	2017
Total del activo	2,280,303,038	2,300,182,028	2,664,337,468
Total del pasivo	2,261,499,293	2,286,156,731	2,663,983,930
Patrimonio	18,803,745	14,025,297	353,538
Total de ingresos financieros	254,327,298	296,136,224	19,554,597
Utilidad neta	4,778,448	13,671,759	353,538
Número de Contratos de Arrendamiento	195	162	195
Número de Arrendatarios	152	135	152
Número de Inmuebles (Proyectos)	51	45	51
Número de Inmuebles (Propiedades)⁽¹⁾	59	46	59

Fuente: Administrador

(1) En el ejercicio de 2018 se realizó la venta de 13 Inmuebles del Portafolio por un monto de 274.6 millones de pesos los cuales fueron utilizados para amortizar capital de los certificados bursátiles fiduciarios ZKCCB_17.

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.

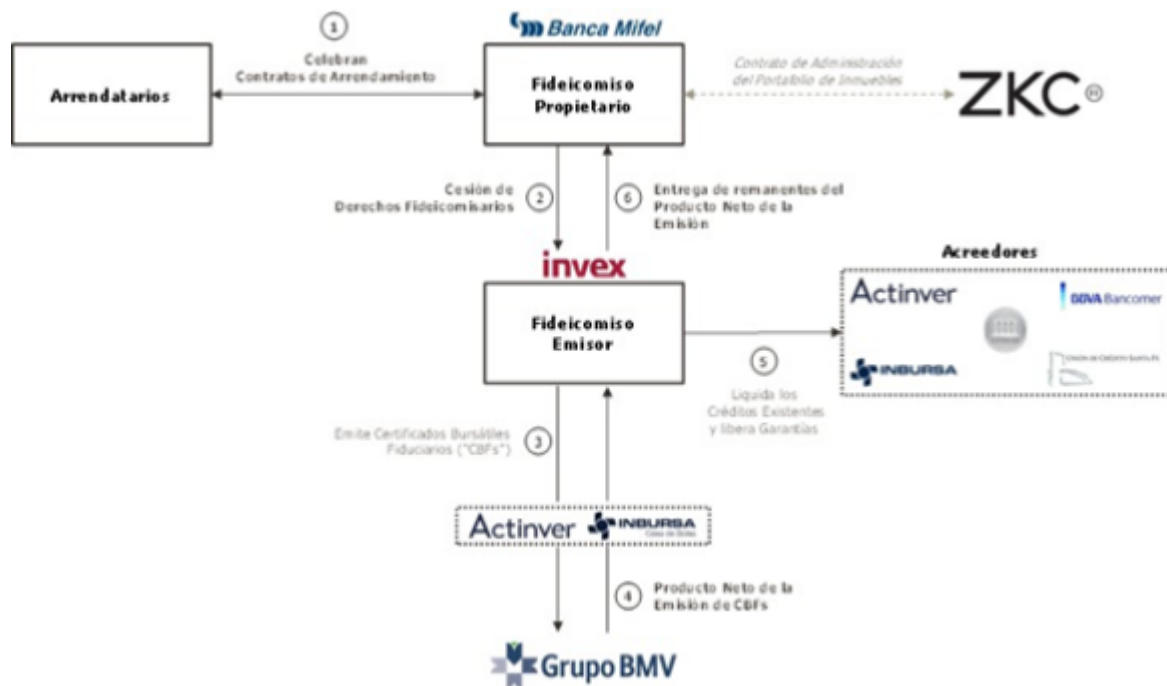
Asimismo, los fideicomisos propietarios servirán como vehículo de direccionamiento de los flujos recibidos a los fideicomisarios en primer lugar de dichos fideicomisos propietarios, según los mismos sean designados en el fideicomiso propietario respectivo.

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.

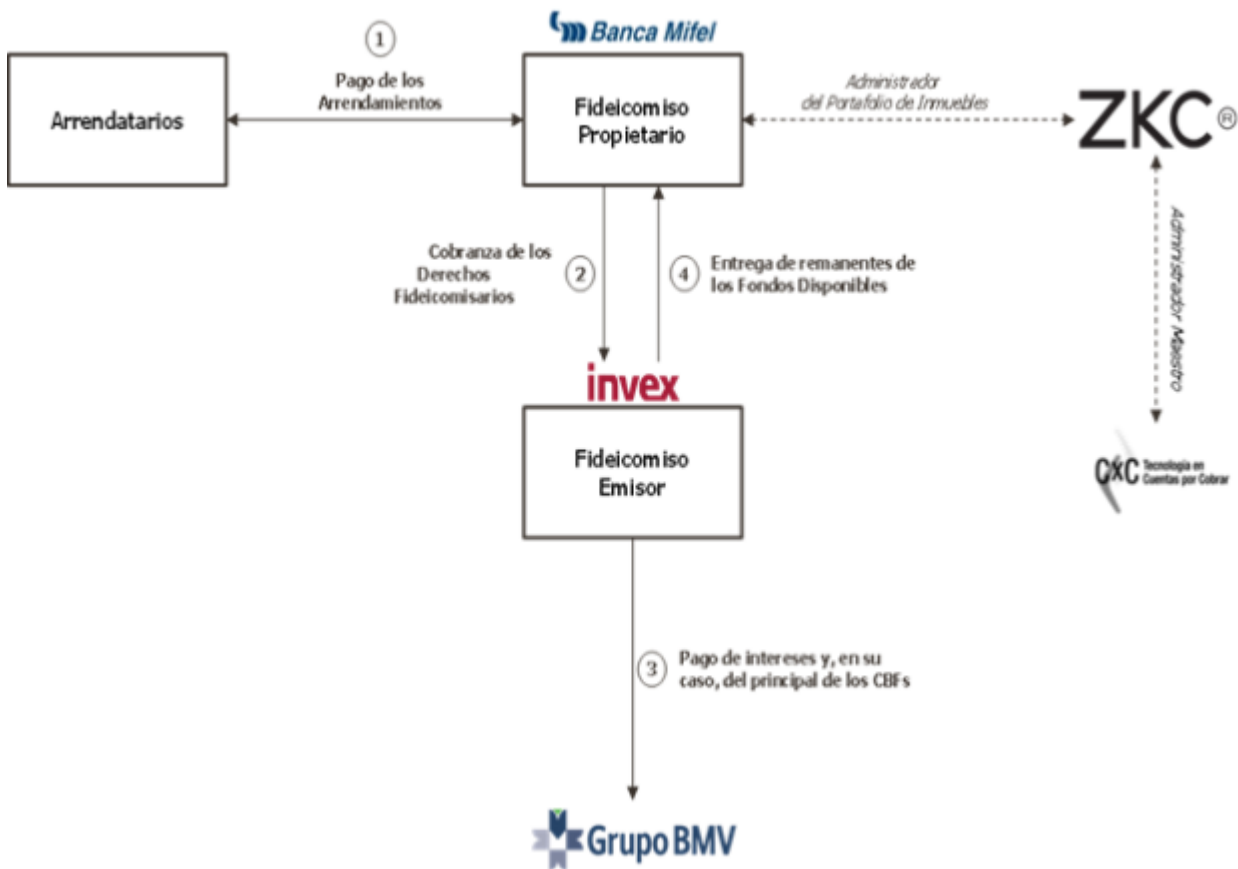
La Operación

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

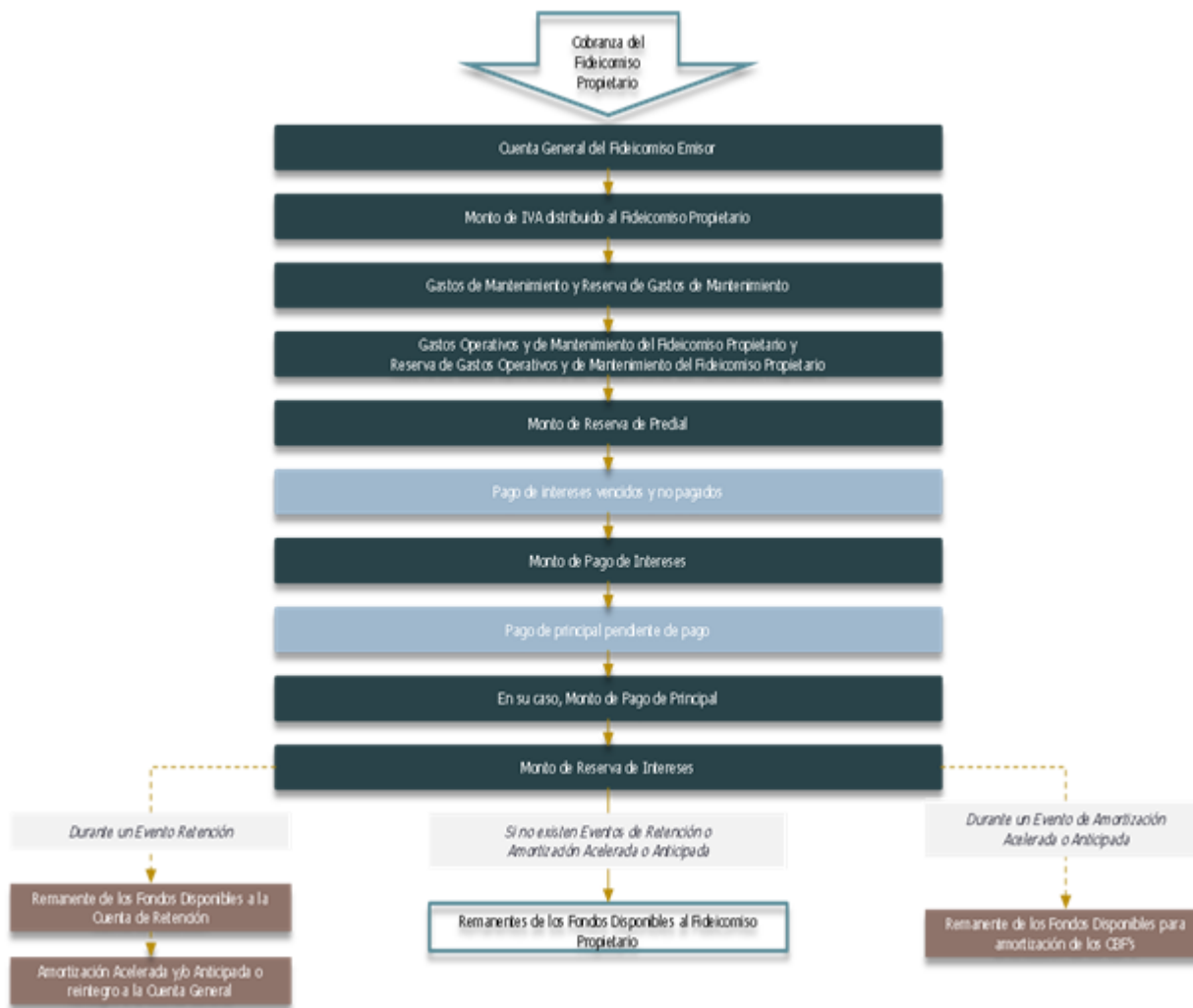
1. Al momento de la Emisión:



1. Durante la vigencia de la Emisión:



Cascada de Pagos/ Flujo de los fondos



Como principales eventos ocurridos al cierre del ejercicio 2019, se tiene lo siguiente:

El 16 de agosto de 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación 'AA+(mex)vra' de los Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados ZKCCB 17 emitidos a través del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/2935 (Fideicomiso Emisor). La Perspectiva es Estable.

La calificación de los CBs se fundamenta en su nivel actual y esperado de apalancamiento y cobertura de deuda, entre otros factores. Fitch espera que el nivel de endeudamiento disminuya de manera recurrente durante la vida de la transacción y la cobertura de intereses y principal devengados se sostenga en niveles consistentes a la calificación actual.

El 16 de octubre 2019 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva estable para la emisión ZKCCB 17 de ZKC. La ratificación de la calificación de ZKCCB 17 se basa en la máxima caída en el Ingreso Neto Operativo (NOI, por sus siglas en inglés) de 28.6% que soporta la estructura para seguir cumpliendo con sus obligaciones de pago.

Factores de riesgo:

Factores de Riesgo

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

Factores de riesgo relacionados con el Portafolio de Inmuebles 2017-1 y el Portafolio de Arrendamientos 2017-1

Solvencia de los Arrendatarios

El pago oportuno de los Certificados Bursátiles, depende indirectamente de que los Arrendatarios cumplan sus obligaciones al amparo de los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1. La capacidad de los Arrendatarios de efectuar en forma oportuna y completa el pago de las cantidades que adeuden depende a su vez de diversos factores incluyendo su situación económica y otras. En la medida en que la solvencia de los Arrendatarios se vea afectada en forma negativa existe el riesgo de que los Arrendatarios incumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento. Lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

En el supuesto que uno o varios Arrendatarios que representen una participación importante en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1, incumplan con sus obligaciones al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos, el impacto para el Patrimonio del Fideicomiso será mayor que el incumplimiento de otros Arrendatarios con una menor participación, reduciendo como resultado los recursos disponibles para realizar el pago de los Certificados Bursátiles.

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

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

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

Incapacidad para desalojar oportunamente a los Arrendatarios después de la terminación de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1

Históricamente en México, las leyes que regulan el arrendamiento por lo general han favorecido al inquilino. Conforme a lo dispuesto por los Códigos Civiles de las entidades federativas de México en las que se encuentran los Inmuebles, el arrendador está obligado a dar una notificación al arrendatario para el desalojo del inmueble arrendado a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, el Arrendatario permanece en posesión del Inmueble que ha sido arrendado después de la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo, no existen remedios automáticos disponibles en la legislación mexicana para el arrendador y éste tendría que iniciar un proceso judicial ante un tribunal mexicano en la jurisdicción en la que se encuentre el Inmueble para el desalojo del mismo. Un juicio y la ejecución de una sentencia definitiva dictada dentro del proceso de terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo del Arrendatario correspondiente o la Cobranza de las rentas vencidas puede ser un proceso lento durante el cual se deja de percibir la Cobranza correspondiente al Contrato de Arrendamiento correspondiente¹¹. La incapacidad para desalojar a los Arrendatarios de forma oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso Emisor y, en consecuencia, a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los Tenedores.

El impuesto predial podría aumentar debido a cambios en la tasa del impuesto predial o una revaloración, lo que podría afectar adversamente los flujos de efectivo

Existe la obligación de realizar el pago de impuestos estatales y locales sobre los Inmuebles. Los impuestos prediales sobre los Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas del impuesto predial o a medida que los Inmuebles sean valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, el monto del impuesto predial que se pagará a futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial pagado por los Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan actualmente aumentan, podría afectar de manera adversa el Patrimonio del Fideicomiso Emisor y, en consecuencia, a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los Tenedores.

Daños a los inmuebles por desastres naturales

En caso de presentarse algún desastre natural los lugares en que están ubicados los Inmuebles, los mismos podrían verse dañados y generarían costos relacionados con la reparación de los Inmuebles, al grado que los flujos provenientes de la Cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 podrían verse disminuida poniendo en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Para mitigar estos riesgos se ha contratado una póliza de seguro para todos los Inmuebles del Fideicomiso Propietario, que además de proteger al Fideicomiso Propietario de daños a los Inmuebles, incluye cobertura por pérdidas consecuenciales derivado de los siniestros amparados por la póliza respectiva, con lo que se garantiza el flujo de rentas del Inmueble respectivo por un periodo de un año.

Ningún tercero independiente revisó los datos contenidos en presente reporte en relación con el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y el Portafolio de Inmuebles 2017-1

Los potenciales inversionistas deben tomar en cuenta que los datos e información contenida en este reporte relativa al Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y el Portafolio de Inmuebles 2017-1 no han sido verificados por un tercero independiente. Asimismo, los potenciales inversionistas deben tomar en cuenta que el Auditor Externo tampoco ha emitido una opinión al respecto. Dicha información ha sido proporcionada por ZKC.

El comportamiento histórico de los Derechos de Cobro no puede asegurar el desempeño futuro de los mismos

Los inversionistas, previo a la inversión en los Certificados Bursátiles, deberán considerar que el comportamiento histórico de los Contratos de Arrendamiento no puede asegurar el desempeño futuro de los mismos.

Factores de riesgo relacionados con la estructura de la Emisión

Activos limitados del Fideicomiso Emisor

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles de la Emisión llevada a cabo al amparo del Programa y descrita en el presente reporte se pagarán exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor, en el orden de prioridad previsto en el mismo. El Patrimonio del Fideicomiso Emisor está constituido primordialmente por flujos de efectivo derivados de los Derechos Fiduciarios sobre la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente; en el entendido, que el Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Emisor, no tiene derecho alguno respecto de flujos de efectivo derivados de Contratos de Arrendamiento que no estén incluidos dentro del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y, en consecuencia, dentro del Patrimonio del Fideicomiso Emisor.

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

Obligaciones limitadas de las personas participantes

Los Certificados Bursátiles no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión llevada a cabo al amparo del Programa y descrita en el presente reporte, incluyendo el Fideicomitente, el Fiduciario, el Fideicomiso Propietario, el Representante Común, el Agente Estructurador y el Intermediario Colocador. En consecuencia, ninguno de ellos está obligado a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor, conforme a sus términos.

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

En caso de que el Fideicomitente ejerza su derecho de pre-pagar los Certificados Bursátiles previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles se amortizarán anticipadamente

Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta esta característica al momento de adoptar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y el posible riesgo que tendrán, en su caso, de reinvertir las cantidades que reciban por dicho pago anticipado a las tasas de interés que se encuentren vigentes en ese momento para inversiones con riesgos similares, mismas que podrían ser inferiores a la tasa de los Certificados Bursátiles en cuestión.

El Fideicomiso Emisor no cuenta con un comité técnico

El Fideicomiso Emisor no cuenta con un comité técnico. Para que el Fiduciario adopte cualquier acto o tome cualquier acción cuya adopción no requiera del consentimiento de alguna Persona en particular en términos de los Documentos de la Emisión, se requeriría el acuerdo del Fideicomitente, del Fiduciario y del Representante Común, y sólo podrá adoptarse o tomarse si los mismos son necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta esta característica al momento de tomar su decisión de inversión.

El Fideicomiso Emisor no es un fideicomiso de garantía

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

Responsabilidad Limitada del Fiduciario y del Fideicomitente

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

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, el Fideicomitente no tiene responsabilidad alguna de pago de dichas cantidades. En este caso, las obligaciones del Fideicomitente son hasta por el monto de su aportación inicial, por lo que el Fideicomitente no asumirá obligación adicional alguna a las señaladas en el Contrato de Fideicomiso y los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán derecho de reclamar del Fideicomitente el pago de dichas cantidades.

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

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

Los Gastos de Mantenimiento pueden variar

Los Gastos de Mantenimiento, es decir, los derechos para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV o para mantener el listado de los mismos en la BMV, entre otros, pueden variar a lo largo de la vida de los Certificados Bursátiles. Toda vez que el pago de los Gastos de Mantenimiento tiene prelación respecto a cualquier otro pago de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo el pago de intereses y principal adeudados bajo los Certificados Bursátiles), si aumentos llegaren a materializarse el Fiduciario tendrá menos recursos líquidos para hacer los pagos adeudados a los Tenedores.

El Patrimonio del Fideicomiso Emisor podría utilizarse para pagar indemnizaciones

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor, el Fiduciario podrá usar los fondos que mantiene en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar al Intermediario Colocador, sus afiliados, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, en relación con ciertas reclamaciones que se describen en el Contrato de Colocación. La indemnización se extiende también al reembolso de costos y gastos incurridos. Si el Fiduciario utiliza los fondos del Patrimonio del Fideicomiso Emisor para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para llevar a cabo Distribuciones podrían disminuir, afectando negativamente los montos que los Tenedores tendrían derecho a recibir.

El ejercicio de alguna acción legal por parte de algún fideicomisario en contra del Fideicomiso Propietario podría afectar el flujo de recursos para hacerle frente al pago de los Tenedores

Al igual que ocurre en todos los fideicomisos que tienen más de un fideicomisario, en caso que se ejerciese alguna acción legal en contra del Fideicomiso Propietario, existe el riesgo de alguna autoridad jurisdiccional pudiese emitir alguna resolución que afecte la totalidad del patrimonio del Fideicomiso Propietario, y no sólo la porción de dicho patrimonio que corresponda al fideicomisario en cuestión en términos del propio

Fideicomiso Propietario. Si este riesgo llegase a materializarse, se podría interrumpir el flujo de recursos para hacerle frente al pago de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

No existe un límite de concentración por Arrendatario

Los Documentos de la Emisión no establecen un límite de concentración por Arrendatario, lo que pudiera generar la actualización de un supuesto de Dependencia Parcial respecto de un Arrendatario durante la vigencia de la Emisión. Lo anterior podría traer como consecuencia que el incumplimiento del Arrendatario (respecto del cual exista Dependencia Parcial) de sus obligaciones al amparo del Contrato de Arrendamiento respectivo, genere una disminución significativa en el flujo de Cobranza que reciba el Fideicomiso Emisor y, en consecuencia, una afectación adversa sobre Patrimonio del Fideicomiso Emisor que se podría traducir en la incapacidad del Fideicomiso Emisor para hacerle frente a sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

En caso de que se actualice un evento de Dependencia Parcial respecto de un Arrendatario, existe el riesgo de que el Fiduciario incumpla con las obligaciones establecidas en la Circular Única de Emisoras en relación a la entrega de información periódica a la CNBV y a la BMV

De conformidad con el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras, en caso de que durante la vigencia de la Emisión se actualice el supuesto de Dependencia Parcial, el Fiduciario Emisor estará obligado a presentar información financiera de la Persona respecto de la cual se haya originado un supuesto de Dependencia Parcial. No obstante la obligación del Fiduciario Emisor de entregar dicha información, no puede asegurarse que el Fiduciario Emisor pueda cumplir en tiempo y forma con dicha obligación. De conformidad con lo establecido en los Documentos de la Emisión, el incumplimiento de la obligación antes mencionada, por cierto periodo de tiempo, puede generar (i) un Evento de Amortización Acelerada; y (ii) un Evento de Amortización Anticipada.

Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles

Los pagos de principal y de intereses están subordinados a la prelación de pagos establecida en el Contrato de Fideicomiso Emisor

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, todo pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles está sujeto a un orden de prelación de pagos. El Patrimonio del Fideicomiso Emisor podría resultar insuficiente para cubrir las cantidades adeudadas bajo los conceptos con un orden de prelación preferente con respecto del pago de principal o de intereses, por lo que efectuar el mismo podría resultar imposible, de ser el caso.

Riesgo de reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

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

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

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

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

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

Falta de Pago de Intereses y Principal

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses a una tasa de interés fija

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a una tasa de interés fija, por lo tanto, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles Fiduciarios les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Reducción o pérdida de la Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras

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

Puede llegar a darse el caso que la calificación otorgada a los Certificados Bursátiles por las Agencias Calificadoras sea modificada durante la vigencia de la Emisión

Las Agencias Calificadoras han otorgado la calificación de HR AAA (E), otorgada por HR Ratings de México y AA+(mex)vra, otorgada por Fitch México, S.A. de C. a los Certificados Bursátiles de la presente Emisión con base en la documentación que les fue proporcionada y analizada al momento de llevar a cabo la Emisión y tomando en consideración diversos factores conocidos en dicho momento, por lo que cualquier cambio en las circunstancias del mercado, de la economía mexicana, de la economía mundial, tasas de interés, o afectaciones sobre ZKC o sus subsidiarias, entre otras, pudiera originar que las Agencias Calificadoras disminuyan dicha calificación. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora correspondiente.

Factores de Riesgo Relacionados con los Inmuebles, el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y los Derechos Fideicomisarios

Deterioro del valor del Portafolio de Inmuebles 2017-1

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Arrendatarios, del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede darse una afectación sustancial en el valor del Portafolio de Inmuebles 2017-1. Esta afectación pudiera tener como resultado que disminuya, en su caso, el monto de la renta a ser cobrada con relación a un Inmueble en específico. Si esto ocurre es posible que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles respectivos.

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

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

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

En ciertos supuestos, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían solicitar que el Fiduciario venda total o parcialmente los Inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1 o los Derechos Fideicomisarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, sin embargo la venta de dichos Inmuebles y/o Derechos Fideicomisarios podría ser difícil de implementar.

Una vez seguidos los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, la ejecución de los Inmuebles Objeto de Venta o Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta respectivas puede resultar en la no generación de suficientes recursos para cubrir dichas obligaciones siguiendo el orden y prelación de pagos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. En tal supuesto, el Patrimonio del Fideicomiso puede verse afectado y, en consecuencia, los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Si los Inmuebles Objeto de Venta o Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta no pueden ser vendidos, el Fiduciario podría ser incapaz de pagar los Certificados Bursátiles correspondientes en su totalidad.

Existe un precio mínimo de venta de los Inmuebles Objeto de Venta y/o los Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta

El precio mínimo al cual los Inmuebles Objeto de la Venta y/o de los Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta, según sea el caso, serán vendidos en el primer procedimiento de subasta no podrá ser inferior al 90% del Valor de Avalúo, porcentaje que se reducirá un 10% adicional para cada proceso de subasta posterior sin que, en cualquier caso, el precio al cual los Inmuebles Objeto de Venta y/o los Derechos Objeto de Venta respectivos se vendan sea inferior al 70% del Valor de Avalúo. No se puede garantizar que, en caso de iniciar los procedimientos de venta establecidos en el Contrato de Fideicomiso, exista un comprador que cumpla con los requisitos antes descritos. En caso de que el Fiduciario no pueda enajenar los Inmuebles Objeto de Venta y/o los Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta, el Patrimonio del Fideicomiso podría resultar insuficiente para pagar el monto total insoluto de los Certificados Bursátiles.

Factores de Riesgo Relacionados con el Administrador

El Fideicomitente y el Administrador son la misma Persona, por lo que sus intereses pudieran no estar alineados con los intereses de los Tenedores

Debido a que el Fideicomitente y el Administrador son la misma persona, en el curso ordinario de sus negocios y en la realización de actividades inherentes al mismo, sus intereses podrían entrar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Administrador es el responsable de resguardar toda aquella documentación que evidencia la propiedad de los Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1 y la titularidad de los derechos de cobro de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1

Debido a que el Administrador resguarda todos los documentos relacionados con la propiedad de los Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1 y la titularidad de los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1, en caso de que uno de los Inmuebles o Derechos Fideicomisarios correspondientes a la Constancia de Derechos Fideicomisarios deban de ser vendidos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor y la Constancia de Derechos Fideicomisarios 2017-1, el proceso de venta respectivo podría verse entorpecido debido a que el Administrador demore en la entrega de la documentación requerida para concretar dicha operación de venta. Lo anterior podría traer como consecuencia que los flujos de efectivo que el Fideicomiso

Emisor deba de recibir se vean reducidos, afectando adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, la capacidad del Fiduciario Emisor de hacerle frente al pago de los Certificados Bursátiles.

Administradores Substitutos

En caso que el Administrador tenga que ser substituido por otra entidad en la responsabilidad de la administración y cobranza de los montos derivados de Contratos de Arrendamiento que formen parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un sustituto adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de dichos montos en los mismos términos que el Administrador. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador substituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador pueden afectar en forma negativa el pago de las cantidades adeudadas bajo los Contratos de Arrendamiento y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles al Fiduciario correspondiente para pagar los montos adeudados bajo los Certificados Bursátiles.

Fallas en los sistemas de cómputo del Administrador

El Administrador descansa en sistemas de cómputo utilizados por terceros para el correcto desempeño de sus funciones y tienen configurados planes y equipo para atender contingencias. Sin embargo, estos sistemas podrían fallar e impedir que las funciones del Administrador se desarrollen de forma correcta o no se proporcione la información necesaria al Fiduciario, lo cual podría afectar de forma adversa al Patrimonio del Fideicomiso. Dichos sistemas de cómputo incluyen, sin limitación:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte): Deloitte fue contratado por el Administrador para realizar diversas actividades relacionadas con la facturación, contabilidad y tesorería del Fideicomiso Propietario. Deloitte utiliza el ERP Intelisis para las prestar servicios al Fideicomiso Propietario y al Administrador en labores de facturación, contabilidad, control de la Cobranza y control de pagos a proveedores; y es responsable del cálculo de los impuestos del Fideicomiso Propietario.

La información del Fideicomiso Propietario es almacenada y gestionada directamente en las instalaciones de Deloitte y por personal de dicha firma.

Deloitte ha implementado exitosamente planes de contingencia para la prestación de sus servicios que permitan la recuperación de la información en caso de desastre (DRP, por sus siglas en inglés) y que garanticen la continuidad de las operaciones de su plataforma (BCP, por sus siglas en inglés), y por tanto, del Fideicomiso Propietario.

2. Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank (“Scotiabank”): El Fideicomiso Propietario y el Administrador decidieron contratar con Scotiabank el esquema de las Cuentas de Captación para recibir la Cobranza de la renta derivada de los contratos de arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1. El esquema funciona mediante la asignación de una Cuenta de Captación específica para el depósito de la renta derivada del contrato de arrendamiento correspondiente y que forma parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 (en algunos casos aislados, se asignó una sola cuenta a un arrendatario para el depósito de la renta correspondiente a todos los Locales que arrienda). Todas las Cuentas de Captación están ligadas a las

Cuentas Concentradoras en Pesos o Dólares, según sea el caso.

La consulta de los movimientos de las Cuentas de Captación y las Cuentas Concentradoras permite identificar fácilmente la Cobranza derivada de todos los contratos de arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 en tiempo real.

Adicionalmente, el sistema de Scotiabank permite generar reportes compatibles con ERP Intelisis, de manera que el control de la Cobranza se realiza de manera automatizada y con un número reducido de partidas en conciliación.

De acuerdo a la regulación de la CNBV, Scotiabank también tiene implementados exitosamente procesos de recuperación en caso de desastre y de continuidad en sus operaciones (DRP y BCP respectivamente).

Factores de Riesgo en México y la Economía Global

El marco legal aplicable al presente reporte y a la Emisión realizada al amparo del Programa podría sufrir modificaciones en el futuro

La legislación sustantiva y secundaria en México es susceptible de ser modificada en cualquier momento por las autoridades gubernamentales mexicanas en el ámbito de su competencia, lo que podría tener consecuencias impredecibles, e incluso adversas, con respecto a la Emisión realizada.

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a la Emisión

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar al negocio. Actualmente ningún partido tiene una mayoría absoluta en las dos cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre el poder legislativo y el ejecutivo podrían

resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas, lo que podría generar un efecto adverso sobre la economía mexicana. No se puede asegurar que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre la manera en que se está realizando la Emisión, la condición financiera del Fideicomiso Emisor o resultados de la operación.

En los últimos años México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados fronterizos con los Estados Unidos. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. Inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactar la habilidad de llevar a cabo negocios, ofrecer servicios y obtener financiamiento en México. No se puede asegurar que los niveles de criminalidad y violencia en México, sobre los cuales ni el Fiduciario, ni el Administrador tienen control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre la Emisión.

Acontecimientos en otros países podrían afectar adversamente la economía mexicana, el valor de mercado de los Certificados Bursátiles y el desempeño financiero del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, del Fideicomiso Propietario y/o del Fideicomiso Emisor

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

Específicamente, las condiciones económicas en México están estrechamente relacionadas con las de los Estados Unidos de América como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, y un incremento en la actividad económica entre los dos países.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. Cambios en las políticas de gobierno mexicanas podrían afectar adversamente la Emisión

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. Por lo tanto, las acciones y políticas gubernamentales relacionadas con la economía, empresas con participación estatal, empresas productivas del estado y entidades financieras controladas, fondeadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un efecto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y/o el Fideicomiso Propietario y/o el Fideicomiso Emisor, así como sobre condiciones de mercado, precios y rendimientos relacionados con valores mexicanos.

En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía local y ocasionalmente lleva a cabo cambios significativos en las políticas y regulaciones, lo cual podrá continuar haciendo en el futuro. Dichas acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han implicado, entre otras medidas, el

incremento a tasas de interés, cambios en la política fiscal, control de precios, devaluaciones de moneda, controles de capital, límites sobre importaciones y otras acciones. La Emisión podría verse adversamente afectada por los cambios en las políticas de gobierno o regulaciones que involucren o afecten los activos del Fideicomiso Propietario y/o del Fideicomiso Emisor, su administración, operaciones y régimen fiscal. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Agente Estructurador, ni el Intermediario Colocador pueden asegurar que un cambio en las políticas gubernamentales del gobierno mexicano no afectará adversamente la Emisión, el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 o, la condición financiera y resultados de la operación del Fideicomiso Propietario o del Fideicomiso Emisor. En específico, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede asegurar si el gobierno mexicano llevará a cabo cambios a la misma o cualquiera de sus políticas sociales, económicas u otras existentes, y cuyos cambios tengan un efecto material adverso sobre la estructura de la Emisión.

Factores de Riesgo Relacionados con el Fideicomiso Propietario

Existe la posibilidad de que se generen retrasos en la transmisión de la Cobranza y de cualesquier otras cantidades que el Fiduciario Propietario deba transferir a las Cuentas del Fideicomiso Emisor, de conformidad con los Documentos de la Emisión.

Las Cuentas de Captación que el Fiduciario Propietario mantiene utilizan un sistema de transferencia electrónica de efectivo automatizado que presta la institución bancaria en donde se mantienen dichas Cuentas de Captación. Como consecuencia de lo anterior, existe la posibilidad de que, si dicho sistema automatizado de transferencia electrónica de efectivo sufre algún daño, se generen retrasos en la transmisión de la Cobranza y de cualesquier otras cantidades que el Fiduciario Propietario deba transferir a las Cuentas del Fideicomiso Emisor. Lo anterior podría traer como consecuencia una disminución en el volumen de flujo de efectivo del Fideicomiso Emisor y, luego entonces, la actualización de un Evento de Amortización Anticipada.

Las autoridades judiciales podrían considerar que la declaración de concurso mercantil del Fideicomitente tendría como consecuencia una afectación a los derechos del Fideicomiso Emisor a recibir, a partir de dicho momento, pagos derivados de los derechos establecidos en la Constancia de Derechos Fideicomisarios.

En septiembre de 2016 el tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito emitió un criterio judicial sosteniendo que debido a la naturaleza misma de los contratos de tracto sucesivo, esto es, aquellos contratos en los cuales las prestaciones tienen lugar de manera periódica a lo largo de la vida de los mismos, la cesión o aportación de derechos de cobro futuros que tienen su origen en un contrato de tracto sucesivo privado con el fin de garantizar, o constituir un medio de pago de, ciertas obligaciones no deberá continuar vigente en caso que el cedente o aportante se encuentre en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y sea declarado en concurso mercantil. Derivado de lo anterior, para dicho tribunal los flujos futuros derivados de los derechos de cobro bajo el contrato de tracto sucesivo respectivo no se entenderán, a partir de la declaración de concurso mercantil, cedidos o aportados sino que, por el contrario, formarán parte de la masa concursal del cedente o aportante y por tanto garantizarán los intereses de todos los acreedores y no solo los intereses del acreedor en favor del cual se constituyó la garantía con los derechos de cobro antes mencionados.

Si bien el criterio judicial descrito anteriormente no es vinculante para cualesquier otros tribunales o autoridades judiciales, ya sean federales, locales, superiores o inferiores, es posible que algún otro tribunal o autoridad judicial comparta dicho criterio y, en caso de concurso mercantil del Fideicomitente o cualquier otra Persona que forme parte del mismo grupo corporativo, se pueda intentar dejar sin efectos a partir de dicha declaración de concurso mercantil el derecho del Fideicomiso Emisor a recibir la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1.

Factores de Riesgo de Proyecciones a Futuro

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

La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y los flujos de efectivo que provienen de la cobranza.

Durante marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación en más de 100 países en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, el gobierno de México declaró “Emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor” y ordenó la suspensión inmediata de actividades no esenciales en los sectores público, privado y social del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, como contingencia de negocio el Fideicomiso Propietario inició una revisión de todos los contratos de arrendamiento, para identificar sus implicaciones ante un evento de incumplimiento y establecer medidas remediales.

Se designó a un Comité de Crisis, conformado por el director del Fideicomiso Propietario, Un Miembro del Comité Técnico y Un miembro de los socios del Operador (ZKC Administración). Dicho Comité será encargado de generar los procedimientos para atención y revisión de solicitudes de renegociación de los arrendatarios. Con la consigna de priorizar ante todo la preservación de la ocupación de los espacios, sobre la cartera vencida.

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

- Monto del contrato.
- Operatividad del arrendatario ante la contingencia.
- Calidad del arrendatario.
- Contrato de arrendamiento.

Conforme la evaluación de la administración, hemos considerado que el COVID-19 podría tener un impacto material adverso en relación con su liquidez, sobre todo en un escenario en el que pueda ampliarse la contingencia declarada por el gobierno federal sin embargo el Fideicomiso Emisor cuenta con reservas suficientes, establecidas en el mismo contrato de emisión de deuda y que se muestran dentro del efectivo del Fideicomiso, para hacer frente al efecto económico del Covid-19 en los próximos meses.

La Administración ha evaluado que los sectores que podrían verse afectados por la situación actual de contingencia del COVID-19 son establecimientos de entretenimiento, salud y bienes de consumo, así mismo se observa fortaleza en los sectores como gobierno, habitacional, logístico, clínico, servicios financieros y telecomunicaciones.

[1] No obstante dicha situación, es importante mencionar que el Administrador y el Fideicomiso Propietario han recurrido a este tipo de procesos judiciales en diversas ocasiones en el pasado y han obtenido resultados favorables en todos los casos, manteniendo un plazo de desocupación promedio de 9 meses a partir del vencimiento del Contrato de Arrendamiento respectivo.

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 o del Fiduciario www.invexfiduciario.com.

Asimismo el Prospecto de emisión se podrá consultar en la siguiente liga:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionmatenimiento/ZKCCB-32579-CGEN_DEUD

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

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:

El Fideicomiso únicamente cuenta con la Emisión Inicial de Certificados Bursátiles que 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 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.

Como consecuencia de lo anterior y en observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 2 (dos) ejercicios, los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica

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:

Desde su creación el Portafolio 2017-1 ha sufrido algunos cambios en el número de los inmuebles al 31 de diciembre de 2019 las propiedades que integran el Portafolio ascienden a 46 inmuebles como lo indica la siguiente tabla:

Concepto	2017	2018	2019
Número de Inmuebles (Propiedades)	59	46	46

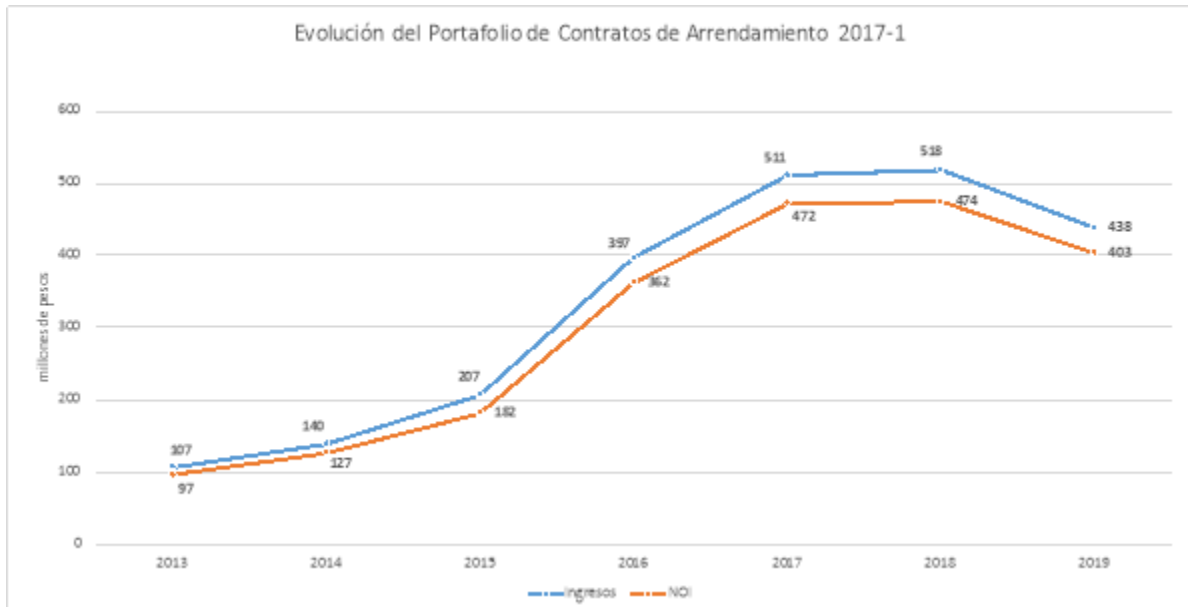
Se vendieron 13 propiedades en 2018, de acuerdo al Plan Estratégico 2018-2020 aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 16 de julio del mismo año, los recursos se utilizaron para el pago principal de los Certificados Bursátiles en 2019 no se tuvieron ventas de inmuebles del Portafolio Bursatilizado 2017-1.

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Los Inmuebles que conforman el Portafolio de Inmuebles 2017-1, así como los contratos de arrendamiento que componen el Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 permitieron obtener una cobranza para el cierre de 2019 de \$438.1 millones de pesos con un factor de ocupación al cierre de 2019 del 79% A continuación, se presentan diversas tablas y gráficas de acuerdo a las cifras e información obtenida por el Administrador del Fideicomiso Propietario y que muestran la evolución del Portafolio 2017-1:

INGRESOS					
Proyecto	2015	2016	2017	2018	2019
J 104	0	11,369,477	46,152,832	85,759,886	62,640,000
Tenorios	0	0	0	0	7,416,152
Copilco	0	0	25,010,062	39,880,157	42,290,182
IS 762	0	32,268,998	27,818,100	39,339,486	40,451,706
V 7	22,199,026	14,718,951	11,667,359	14,457,377	14,694,787
AD 122	14,866,925	22,289,413	20,169,694	25,803,080	26,377,797
BM 24	0	26,784,106	25,426,031	8,220,130	0
MT 1725	0	25,554,412	21,923,635	30,368,329	16,580,956
PSF	0	4,434,258	13,766,281	15,691,634	15,202,551
IS 878	0	23,305,144	68,781,850	23,017,231	24,015,458
C 614	17,817,988	16,447,373	17,664,385	3,152,413	0
TIP	17,925,165	19,327,841	18,501,852	22,269,937	22,881,473
IS 954	14,003,011	16,745,701	60,198,311	19,035,965	20,029,494
MO 469	22,512,089	21,934,569	19,714,953	25,201,735	5,341,803
A 3	12,866,939	13,460,447	13,060,524	13,243,262	14,174,471
Jinetes	0	0	8,602,231	11,707,988	11,340,759
SM 415	13,058,173	12,810,714	13,237,546	16,603,563	17,323,638
PS 5991	10,741,328	10,673,162	10,004,267	12,248,968	12,849,088
CD. Carmen	9,260,860	9,447,248	7,599,974	9,309,000	1,206,460
Olab	12,131,398	12,441,187	11,142,806	7,453,374	NA
Cafetales	0	0	2,050,410	5,206,759	6,499,586
EC 41	9,012,039	9,740,580	8,745,066	10,105,705	10,796,751
Diamant Plaza	0	0	283,181	1,588,860	2,020,124
PN 3069	792,944	6,136,552	7,579,939	9,245,315	NA
MO 36	8,762,139	8,532,080	6,920,755	197,200	730,800
P 920	7,280,099	7,950,341	6,689,683	8,350,691	9,320,965
M 279	0	912,000	540,350	2,686,002	5,645,183
Eduardo Molina	0	0	4,125,868	5,523,927	5,786,282
BAES	5,209,713	5,695,570	5,199,913	5,217,360	NA
V 54	0	1,002,694	705,069	1,853,747	1,515,790
PATEKAL	0	0	4,152,133	5,046,303	5,081,099
SC 40	0	615,347	1,653,987	2,022,482	1,581,258
GM 1063	3,057,282	5,222,471	4,027,411	8,986,732	4,170,304
IS 803	0	28,338,457	1,500,496	3,120,078	3,077,762
IS 1060	0	19,859,200	1,801,957	2,429,429	2,610,289
A 275	0	0	600,000	3,245,767	2,971,747
S 170	0	904,922	1,642,779	2,274,223	2,547,024
A 23	0	0	0	0	1,325,187
GB 164	0	0	510,000	2,386,197	2,497,599
C 46	2,405,790	2,477,184	1,935,427	2,296,289	3,122,656
PA 552	0	1,334,480	2,343,137	2,818,477	699,480
Y 10	2,173,320	2,397,124	2,377,657	3,080,334	3,305,559
LV 1341	0	0	161,500	1,322,400	1,414,440
G 42	0	532,072	1,421,294	1,701,579	1,838,043
H 2	626,400	1,100,550	1,322,707	1,757,319	1,690,552
V 91	0	0	1,513,069	1,929,658	2,020,671
BD 297	0	0	679,908	744,609	1,089,768
Total	206,702,631	396,764,624	510,926,389	517,900,955	438,175,693

INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)					
Proyecto	2015	2016	2017	2018	2019
J 104	0	11,028,393	43,324,535	81,233,670	60,369,582
Tenorios	0	0	-287,532	-1,215,607	5,932,830
Copilco	0	0	25,967,422	35,025,346	37,034,737
IS 762	0	28,760,603	25,290,146	35,554,148	37,068,512
V 7	21,111,479	13,304,913	10,137,895	13,074,735	13,307,906
AD 122	13,209,551	21,242,066	20,044,245	24,873,099	25,319,742
BM 24	0	24,683,705	24,637,256	6,179,510	-1,220,932
MT 1725	0	23,357,571	20,849,577	28,282,382	14,870,823
PSF	0	4,158,613	12,868,499	14,613,752	14,181,618
IS 878	0	22,515,425	61,856,721	20,584,586	23,185,761
C 614	16,090,503	14,769,107	14,673,885	1,278,954	-1,087,942
TIP	17,354,139	18,712,030	17,265,637	21,912,238	22,232,476
IS 954	13,073,335	15,711,299	54,487,598	18,017,073	19,344,714
MO 469	20,528,267	19,652,304	16,388,751	24,070,078	4,575,389
A 3	11,121,390	11,740,054	11,796,952	11,503,472	12,392,700
Jinetes	0	0	9,081,577	11,334,885	10,618,226
SM 415	7,602,350	12,151,776	13,176,886	15,988,234	16,656,317
PS 5991	9,570,468	9,678,911	9,095,894	11,075,581	11,661,787
CD. Carmen	8,871,481	9,068,700	7,746,300	8,986,301	761,176
Olab	11,492,594	11,737,710	11,016,304	6,763,495	NA
Cafetales	0	0	433,178	4,559,066	5,865,051
EC 41	7,981,095	9,119,148	8,640,595	9,411,518	10,347,729
Diamant Plaza	-281,001	-953,665	-148,108	801,878	1,511,531
PN 3069	-825,122	3,316,680	5,946,146	6,819,242	NA
MO 36	7,271,906	6,695,288	4,247,468	-281,585	319,636
P 920	4,801,273	5,548,116	5,175,131	6,356,222	7,124,004
M 279	0	877,446	263,837	1,832,800	5,349,033
Eduardo Molina	0	0	4,558,138	5,371,001	5,512,180
BAES	4,937,293	5,350,078	5,185,553	4,992,367	NA
V 54	0	798,614	2,447,077	1,536,909	1,152,542
PA TEKAL	0	0	4,158,442	4,877,481	4,715,780
SC 40	0	491,234	1,621,756	1,680,251	1,413,352
GM 1063	2,672,918	4,868,056	4,423,764	8,707,851	3,984,057
IS 803	0	27,450,504	1,521,072	2,956,256	2,926,839
IS 1060	-14,160	19,021,475	1,993,091	2,314,952	2,467,679
A 275	0	-563,379	-59,724	3,137,803	2,864,925
S 170	0	877,775	1,830,315	2,183,101	2,369,386
A 23	0	0	-6,936	-86,713	1,066,088
GB 164	0	-123,271	123,055	2,314,713	2,394,704
C 46	2,287,810	2,352,376	2,092,295	2,188,842	3,025,973
PA 552	0	846,080	2,386,420	2,744,288	282,146
Y 10	2,099,992	2,286,366	2,342,720	2,989,455	3,211,912
LV 1341	0	-105,822	-142,447	1,264,271	1,331,939
G 42	0	516,110	1,340,025	1,624,299	1,755,249
H 2	573,588	769,433	1,290,037	1,687,094	1,607,836
V 91	0	0	833,379	1,870,997	1,950,287
BD 297	0	0	40,237	706,966	1,047,402
Total	181,531,148.83	361,711,818.24	471,955,064.00	473,697,275.66	402,802,684.37



(cifras en millones de pesos)

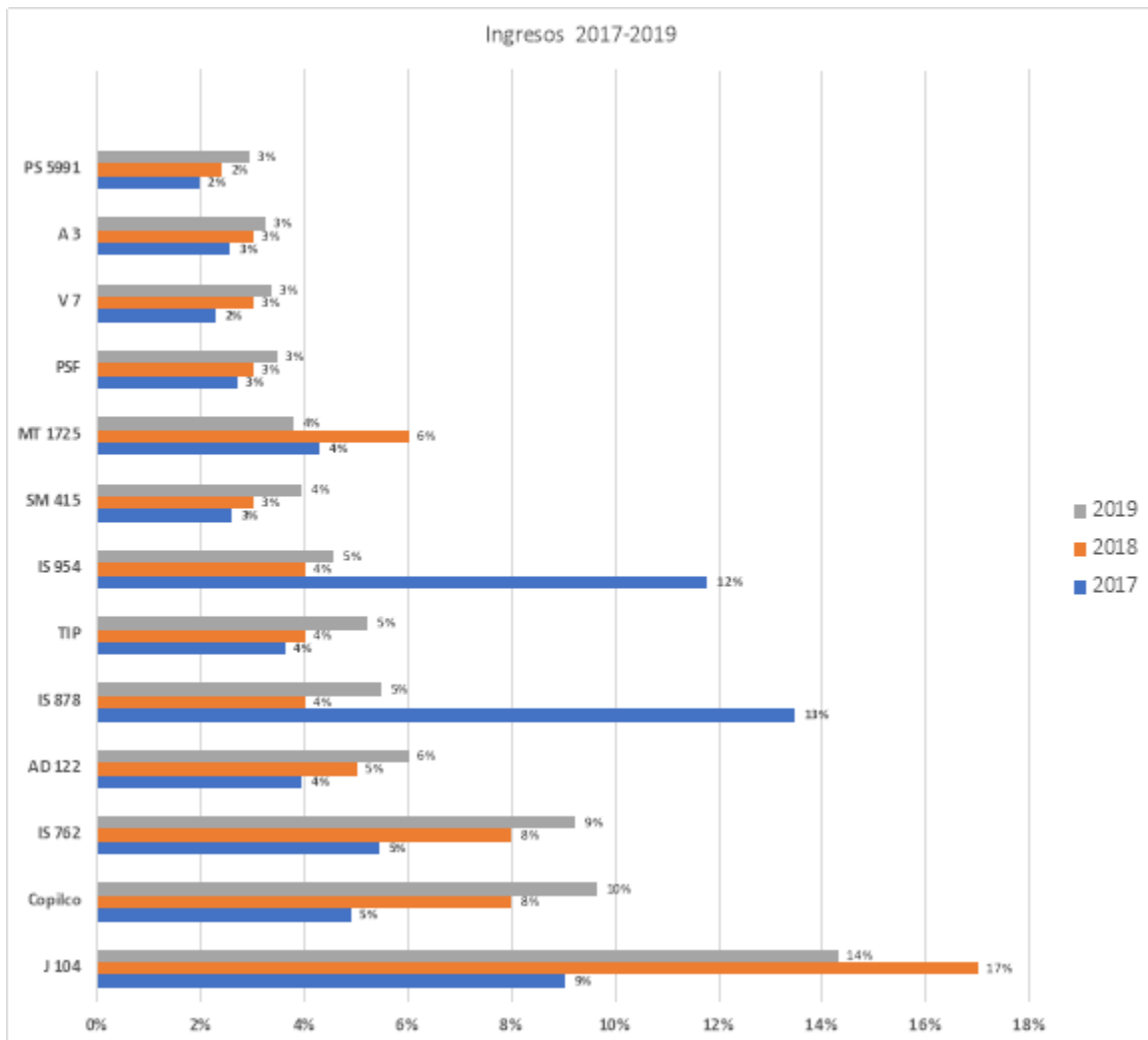
En la gráfica anterior se Incluyen ingresos no recurrentes de los Contratos de Arrendamiento por concepto de venta de intensidad de construcción no utilizada por \$94.9 millones para el ejercicio de 2016 y \$55.1 millones en 2015.

Factor De Ocupación					
Proyecto	2015	2016	2017	2018	2019
A 23	N/A	N/A	N/A	N/A	54%
A 275	N/A	N/A	100%	100%	100%
A 3	95%	95%	98%	93%	95%
AD 122	100%	100%	100%	100%	100%
BD 297	N/A	N/A	100%	100%	100%
BM24	N/A	100%	100%	N/A	N/A
C 46	100%	100%	83%	100%	100%
C 614	100%	100%	100%	N/A	N/A
Cafetales	N/A	N/A	53%	53%	53%
Cd. Del Carmen	100%	100%	100%	9%	9%
Copilco	N/A	N/A	100%	100%	100%
Diamant Plaza	0%	0%	17%	21%	100%
EC 41	82%	100%	100%	96%	100%
Eduardo Molina	N/A	N/A	100%	100%	100%
G 42	N/A	100%	100%	100%	99%
GB 164	N/A	0	100%	100%	100%
GM 1063	91%	100%	100%	100%	100%
H 2	71%	100%	100%	100%	100%
IS 1060	0%	50%	100%	100%	100%
IS 762	N/A	100%	100%	100%	100%
IS 803	N/A	100%	100%	100%	100%
IS 878	N/A	100%	100%	100%	100%
IS 954	98%	100%	100%	100%	100%
Jinetes	N/A	N/A	100%	100%	96%
Juarez 104	N/A	100%	100%	100%	100%
LV 1341	N/A	0%	100%	100%	100%
M 279	N/A	100%	N/A	100%	100%
MO 36	100%	100%	65%	N/A	N/A
MO 469	100%	100%	100%	100%	0%
MT 1725	N/A	100%	100%	100%	100%
P 920	86%	95%	98%	82%	100%
PA 552	N/A	67%	100%	0%	75%
Pasaje Santa Fe	N/A	100%	100%	79%	96%
Picacho-Tekal	N/A	N/A	100%	100%	100%
PS 5991	100%	100%	100%	100%	100%
S170	N/A	100%	100%	64%	100%
SC 40	N/A	40%	34%	35%	25%
SM 415	88%	100%	100%	100%	100%
Tenorios	N/A	N/A	N/A	N/A	72%
Tip	100%	100%	100%	100%	100%
V 54	N/A	100%	100%	29%	59%
V 7	13%	36%	20%	20%	100%
V 91	N/A	N/A	100%	100%	100%
Y 10	100%	100%	100%	100%	100%
Total General	82%	84%	94%	81%	79%

Fuente: Administrador

Desempeño de los activos

A continuación, se presenta la siguiente gráfica que muestra el desempeño de los principales inmuebles del Portafolio 2017-1 en relación con el total de ingresos de los últimos ejercicios registrados:



Fuente: Administrador

En J 104 (Av. Juárez 104, Col. Centro, Del. Cuauhtemoc, CP 06010, Ciudad de México) se encuentra el Contrato de Arrendamiento más importante del Portafolio de Arrendamientos el contrato contempla una superficie rentable de 14,888 metros cuadrados generando un ingreso anual de \$56.3 millones de pesos (no incluye IVA) el contrato tiene un plazo de 3 años, con fecha de vencimiento de 30 de abril 2021.

1T2019	113,736,493
2T2019	109,195,648
3T2019	106,152,070
4T2019	109,091,483
Total 2019	438,175,693

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra componentes del Portafolio de Inmuebles 2017-1 al 31 de diciembre 2019, 2018 y 2017.

Concepto	2019	2018	2017
Factor de Ocupación del Portafolio de Inmuebles 2017-1	79%	81%	94%
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles 17-1	5,821,129,780	6,031,625,000	5,711,134,204
Ingresos anuales del Portafolio de Inmuebles 17-1	438,175,693	517,900,955	510,926,389
NOI anual del Portafolio de Inmuebles 17-1	402,802,684	473,697,276	471,955,064
Número de Contratos de Arrendamiento	171	162	195
Número de Arrendatarios	143	135	152
Número de Inmuebles (Propiedades)	46	46	59

Fuente: Administrador

A continuación se muestran los diez principales Inmuebles del Portafolio 2017-1 que originan más del 60% de la cobranza y que reportan ocupaciones en promedio del 90% a 100%.

Proyecto	2017	2018	2019
J 104	9%	17%	14%
Copilco	5%	8%	10%
IS 762	5%	8%	9%
AD 122	4%	5%	6%
IS 878	13%	4%	5%
TIP	4%	4%	5%
IS 954	12%	4%	5%
SM 415	3%	3%	4%
MT 1725	4%	6%	4%
PSF	3%	3%	3%
Total	62%	62%	66%

Fuente: Administrador

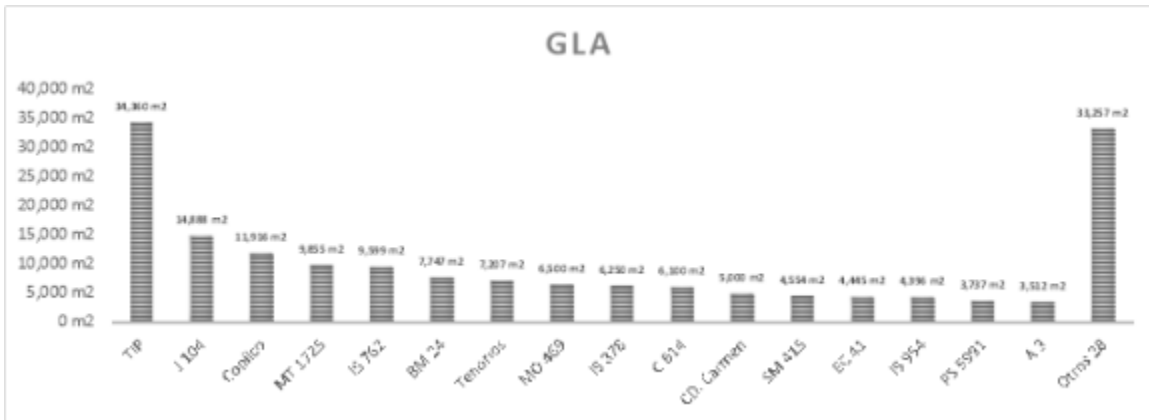
Al cierre del 31 de diciembre 2019 el Portafolio 2017-1 está diversificado por tipo de activo y sector productivo de los Arrendatarios como se puede ver en las siguientes tablas y gráficas:





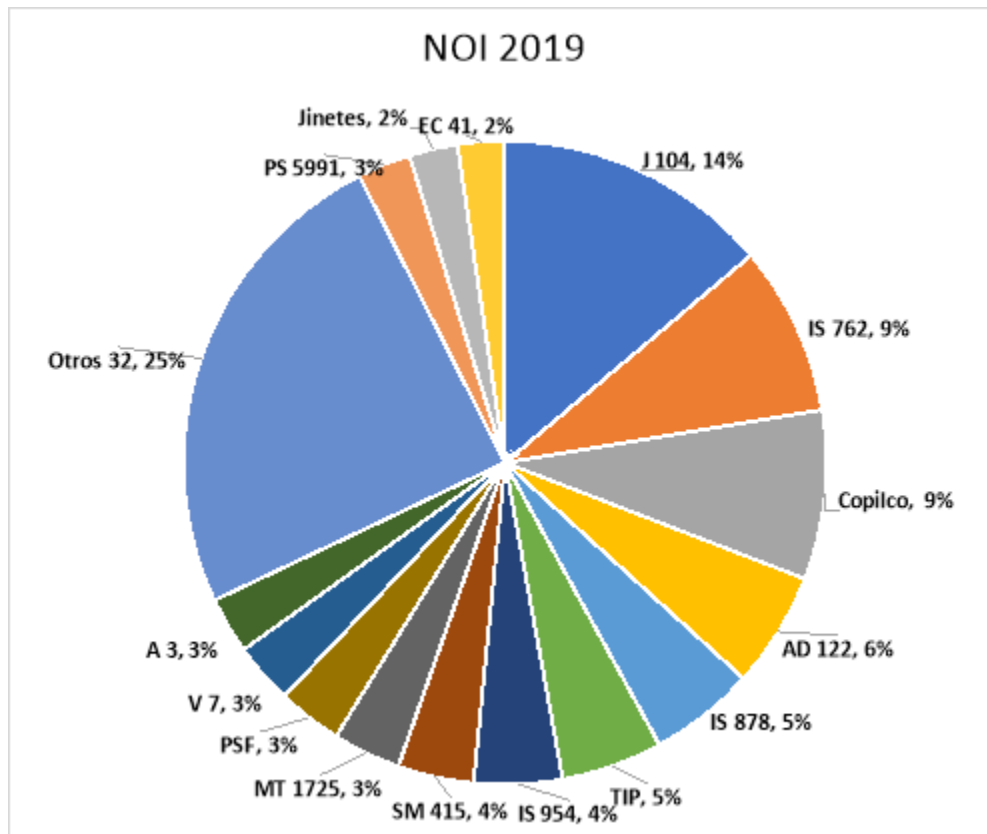
Fuente: Administrador

En la siguiente tabla podemos ver como se muestra la Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1



Fuente: Administrador

NOI ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE 2019.



Fuente: Administrador

Variación en saldo y en número de activos

El Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 sufrió modificaciones en las fechas de vencimiento y montos de renta derivado de las renovaciones o terminaciones efectuadas de diversos Contratos de Arrendamiento sin que se observe una variación significativa que pudiera afectar la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2019 se registran dos Contratos de Arrendamiento con Incumplimiento de acuerdo con la definición de este término en los documentos de la emisión; en ambos casos los inquilinos están demandados y el Fideicomiso Propietario tiene la posesión del Inmueble.

A continuación, se presenta un desglose de los contratos de arrendamiento en proceso de demanda por incumplimiento en el pago de rentas al 31 de diciembre de 2019:

Proyecto	Inquilino	Fecha Demanda	Posesión de Inmueble	Estatus Legal
MO 36	ASA Servicios Especializados S.A C.V. (antes Aldesa Servicios Administrativos S.A. De C.V.)	Feb 2018	Fideicomiso Propietario	Expediente 728/2018 a) Con fecha nueve de octubre de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva en la que condenó a los demandados a la totalidad de las prestaciones reclamadas en la demanda promovida por Mifel. b) Inconforme con dicha resolución las demandadas interpusieron recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, siendo que mediante sentencia de fecha diecinueve de marzo de 2019 la Sexta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, resolvió dicho recurso en la que confirmó la condena. c) Nuevamente inconformes con dicha resolución las demandadas interpusieron demanda de amparo y por razón de turno se encuentra pendiente que el H. Cuarto Tribunal Colegiado resuelva dicho amparo
Cafetales	Servicios Deportivos y Especiales, S.A. de C.V. (Sport Fitness)	Sep 2017	Fideicomiso Propietario	Con fecha siete de febrero de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en la que se condenó a los demandados a la totalidad de las prestaciones reclamadas en la demanda promovida por Mifel a la fecha nos encontramos en espera a que impugnen la sentencia.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

La tabla que se muestra a continuación indica los montos de las rentas que quedaron en mora al 31 de diciembre 2019 por un monto de \$7.4 millones de pesos y que representan el 1.8% de los Ingresos anuales totales del Portafolio de Inmuebles 2017-1, cabe señalar que la mayoría de estas cuentas pendiente de pago fueron liquidadas en el mes de enero del siguiente año.

Proyecto	30 Días	31-60 Días	61-90 Días	Total Proyecto
Diamant Plaza	446,600	446,600	956,364	1,849,564
EC 41	406,185		1,047,230	1,453,415
J 104	230,385	230,385	921,539	1,382,309
PSF	766,596	1,305	554,124	1,322,025
V 7	383,284	362,993	264,973	1,011,250
V 54	139,200		23,200	162,400
SC 40			150,800	150,800
S 170			34,374	34,374
Jinetes			28,000	28,000
CD. Carmen			4,340	4,340
Eduardo Molina			3,025	3,025
Total	2,372,250	1,041,283	3,987,969	7,401,503

De acuerdo a la siguiente tabla se muestra la cartera que se encuentra demandada y que asciende a \$7.1 millones de pesos, cabe mencionar que la posesión del inmueble está en favor del Fideicomiso Propietario este mismo es el que persigue el cobro del saldo por la vía legal.

Proyecto	Fecha de demanda	Saldo
Cafetales*	sep-17	3,143,674
MO 36	feb-18	4,048,609

*Saldo a la fecha de la demanda de septiembre 2017.

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 por tal motivo 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

La fuente de pago de la emisión son los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento que forman parte del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 y se refieren a los Inmuebles del Portafolio de Inmuebles 2017-1. En caso de incumplimiento, se podrá solicitar al fiduciario del Fideicomiso Propietario la enajenación de los Inmuebles del Portafolio de Inmuebles 2017-1 y utilizar dichos recursos para el pago de la emisión

La siguiente tabla muestra el número de los Contratos de Arrendamiento al cierre de los ejercicios al 31 de diciembre de:

Concepto	2017	2018	2019
Número de Contratos de Arrendamiento	195	162	171

Número de Arrendatarios	152	135	143
--------------------------------	-----	-----	-----

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 fideicomitados.

Desempeño de los valores emitidos

- Fórmula para el 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:

$$I = ([(TI) * PL] * SP) / 36000$$

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.

La siguiente tabla muestra los pagos de intereses y amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles:

Cupón	Fecha Inicio Periodo	Fecha Fin Periodo	Días	TRB	Saldo Insoluto al Inicio del Periodo	Amortización	Intereses	Saldo Insoluto al Final del Periodo	Valor Nominal Ajustado por Título	Fecha de pago
2	29-dic-17	31-ene-18	33	10.21%	2,699,437,500.00	562,500.00	25,264,485.47	2,698,875,000.00	99.958333	31-ene-18
3	31-ene-18	28-feb-18	28	10.21%	2,698,875,000.00	562,500.00	21,432,066.25	2,698,312,500.00	99.937500	28-feb-18
4	28-feb-18	28-mar-18	28	10.21%	2,698,312,500.00	562,500.00	21,427,599.38	2,697,750,000.00	99.916667	28-mar-18
5	28-mar-18	30-abr-18	33	10.21%	2,697,750,000.00	562,500.00	25,248,691.88	2,697,187,500.00	99.895833	30-abr-18
6	30-abr-18	31-may-18	31	10.21%	2,697,187,500.00	562,500.00	23,713,522.66	2,696,625,000.00	99.875000	31-may-18
7	31-may-18	29-jun-18	29	10.21%	2,696,625,000.00	562,500.00	22,178,991.56	2,696,062,500.00	99.854167	29-jun-18
8	29-jun-18	31-jul-18	32	10.21%	2,696,062,500.00	562,500.00	24,468,265.00	2,695,500,000.00	99.833333	31-jul-18
9	31-jul-18	31-ago-18	31	10.21%	2,695,500,000.00	562,500.00	23,698,686.25	2,694,937,500.00	99.812500	31-ago-18
10	31-ago-18	28-sep-18	28	10.21%	2,694,937,500.00	562,500.00	21,400,798.13	2,694,375,000.00	99.791667	28-sep-18
11	28-sep-18	31-oct-18	33	10.21%	2,694,375,000.00	271,674,992.86	25,217,104.69	2,422,700,007.14	89.729630	31-oct-18
12	31-oct-18	30-nov-18	30	10.21%	2,422,700,007.14	71,923,060.04	20,613,139.23	2,350,776,947.10	87.065813	30-nov-18
13	30-nov-18	31-dic-18	31	10.21%	2,350,776,947.10	2,250,000.00	20,667,900.32	2,348,526,947.10	86.982480	31-dic-18
14	31-dic-18	31-ene-19	31	10.21%	2,348,526,947.10	2,250,000.00	20,648,118.45	2,346,276,947.10	86.899146	31-ene-19
15	31-ene-19	28-feb-19	28	10.21%	2,346,276,947.10	2,250,000.00	18,632,045.93	2,344,026,947.10	86.815813	28-feb-19
16	28-feb-19	29-mar-19	29	10.21%	2,344,026,947.10	2,250,000.00	19,278,970.52	2,341,776,947.10	86.732480	29-mar-19
17	29-mar-19	30-abr-19	32	10.21%	2,341,776,947.10	2,250,000.00	21,252,926.78	2,339,526,947.10	86.649146	30-abr-19
18	30-abr-19	31-may-19	31	10.21%	2,339,526,947.10	2,250,000.00	20,568,990.95	2,337,276,947.10	86.565813	31-may-19
19	31-may-19	28-jun-19	28	10.21%	2,337,276,947.10	2,250,000.00	18,560,575.93	2,335,026,947.10	86.482480	28-jun-19
20	28-jun-19	31-jul-19	33	10.21%	2,335,026,947.10	2,250,000.00	21,853,906.37	2,332,776,947.10	86.399146	31-jul-19
21	31-jul-19	30-ago-19	30	10.21%	2,332,776,947.10	2,250,000.00	19,848,043.86	2,330,526,947.10	86.315813	30-ago-19
22	30-ago-19	30-sep-19	31	10.21%	2,330,526,947.10	2,250,000.00	20,489,863.45	2,328,276,947.10	86.232480	30-sep-19
23	30-sep-19	31-oct-19	31	10.21%	2,328,276,947.10	2,250,000.00	20,470,081.57	2,326,026,947.10	86.149146	31-oct-19
24	31-oct-19	29-nov-19	29	10.21%	2,326,026,947.10	2,250,000.00	19,130,925.52	2,323,776,947.10	86.065813	29-nov-19
25	29-nov-19	31-dic-19	32	10.21%	2,323,776,947.10	4,500,000.00	21,089,566.78	2,319,276,947.10	85.899146	31-dic-19

Fuente: Administrador

Información relevante del periodo

El 16 de agosto de 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación 'AA+(mex)vra' de los Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados ZKCCB 17 emitidos a través del Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. F/2935 (Fideicomiso Emisor).

El 16 de octubre 2019 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva estable para la emisión ZKCCB 17 de ZKC.

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

A continuación se presentan los Estados Financieros internos no auditados del Fideicomiso Propietario al 31 de diciembre de 2019

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

**Estado de situación financiera
al 31 de Diciembre de 2019
(Cifras Expresada En Pesos Mexicanos)**

Activo	2019
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 29,788,730
Cuentas por cobrar	85,202,460
Cuentas por cobrar a Partes relacionadas	133,448,805
Impuestos por recuperar y Otros	18,163,517
Total del activo circulante	266,603,512
Fondos restringidos	94,817,949
Pagos anticipados para la adquisición de propiedades de Inversión	5,103,667
Propiedades de inversión, neto	4,856,609,376
Total del activo	4,956,530,992
	\$ 5,223,134,504
Pasivo y patrimonio	
Pasivo circulante:	
Acreedores	1,372,155
Pasivos y gastos acumulados	16,077,817
Total del pasivo circulante	17,449,972
Deuda a largo plazo,	185,000,000
Partes Relacionadas	257,451,215
Inversión Fideicomiso	2,149,109,301
Depósitos en garantía	21,328,504
Total del pasivo	2,612,889,020
Patrimonio fideicomitido:	
Patrimonio	2,416,806,194
Resultados Acumulados	175,989,318
Total del patrimonio fideicomitido	2,592,795,512
	\$ 5,223,134,504

Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Estado de Resultados
del 01 de enero al 31 de Diciembre 2019
(Cifras Expresada En Pesos Mexicanos)

	<u>2019</u>
Ingresos por:	
Rentas	389,069,138
Mantenimiento	5,414,195
Penalizaciones	<u>1,262,677</u>
	395,746,009
Gastos de operación:	
Gastos de administración	56,114,439
Depreciación	58,084,692
Gastos de mantenimiento y seguridad	27,584,062
Honorarios	9,141,883
Comisiones bancarias	170,020
Otros	(4,652,596)
Total de gastos de operación	<u>146,442,501</u>
Resultado de financiamiento:	
Gasto por intereses, neto	288,389,956
Utilidad en cambios, neta	(23,813,166)
Otros costos financieros	<u>(29,444,559)</u>
Resultado de financiamiento, neto	235,132,231
Utilidad / Pérdida neta	<u>14,171,278</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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	2019	2018
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,296	16,351,316
Efectivo restringido	161,699,225	174,609,565
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	2,118,597,517	2,109,221,147
Total del activo	2,280,303,038	2,300,182,028
Pasivo y patrimonio		
Pasivo		
Certificados bursátiles por pagar	2,261,499,293	2,286,156,731
Total del pasivo	2,261,499,293	2,286,156,731
Patrimonio	18,803,745	14,025,297
Total del pasivo y patrimonio	2,280,303,038	2,300,182,028

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	2019	2018
Ingresos financieros		
Ingresos financieros	241,824,016	279,647,141
Ingresos por intereses	12,503,282	16,489,083
Total de ingresos financieros	254,327,298	296,136,224
Gastos de administración	7,724,834	2,817,324
Costo financiero	241,824,016	279,647,141
Utilidad neta	4,778,448	13,671,759

Origen y aplicación de recursos

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	4,778,448	13,671,759
Ajustes por:		
Efecto de costo amortizado	5,099,505	-26,916,646
	9,877,953	-13,244,887
Derechos de cobro futuros al Fideicomitente	-9,376,370	371,019,026
Efectivo restringido	12,910,340	9,474,151
Amortización de capital de certificados bursátiles por pagar	-29,756,943	-350,910,553
Flujos netos de efectivo de actividades de operación y cambio en efe	-16,345,020	16,337,737
Efectivo y equivalentes de efectivo: Al principio del año y período	16,351,316	13,579
Al final del año y período	6,296	16,351,316

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

A continuación, se presentan las Cuentas del Fideicomiso Emisor, cifras en miles de pesos:

Cuenta General	
Saldo Inicial	16.351.316
Entradas	
Cobranza	440,242,413
Trasposos entre Cuentas (+)	47,873,960
Intereses Ganados	1,279,170
Total Entradas	489,395,543
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(23,572,427)
Pago al Fideicomitente	(80,559,357)
Devolución IVA	(65,152,398)
Pago de Principal	(29,756,943)
Pago Intereses	(225,234,449)
Gastos de Predial	(35,073,618)
Remanente Gastos mes anterior	(17,973,468)
Gastos Proyectados siguiente	(22,739,676)
Honorarios A.M	(3,392,495)
Comisión CNBV	(1,010,224)
ISR Retenido	(167,083)
Comisión BMV	(1,083,434)
Licencias ABAX	(24,994)
Total Salidas	(505,740,565)
Saldo Final	6,294

Cuenta Mtt o Emisión	
Saldo Inicial	3,536,119
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	1,473,729
Intereses Ganados	291,619
Total Entradas	1,765,348
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(274,018)
ISR Retenido	(44,303)
Total Salidas	(318,320)
Saldo Final	4,983,146

Reserva de Intereses	
Saldo Inicial	61,093,727
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	
Intereses Ganados	4,830,970
Total Entradas	4,830,970
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(5,428,456)
ISR Retenido	(629,032)
Total Salidas	(6,057,488)
Saldo Final	59,867,209

Reserva de Predial	
Saldo Inicial	13,995,759
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	13,522,328
Intereses Ganados	557,567
Total Entradas	14,079,895
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(27,999,296)
ISR Retenido	(74,059)
Total Salidas	(28,073,355)
Saldo Final	2,298

Gastos de Operación y Mantenimiento	
Saldo Inicial	1,401,426
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	987,757
Intereses Ganados	148,239
Total Entradas	1,135,996
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(556,499)
ISR Retenido	(19,365)
Total Salidas	(575,864)
Saldo Final	1,961,558

Gastos de Cobertura Adicional	
Saldo Inicial	94,464,235
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	8,262,650
Intereses Ganados	6,586,376
Total Entradas	14,849,026
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(13,615,692)
ISR Retenido	(939,361.58)
Total Salidas	(14,555,053)
Saldo Final	94,758,209

Cta Recursos Adicionales-22227	
Saldo Inicial	118,300
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	
Intereses Ganados	9,780
Total Entradas	9,780
Salidas	
ISR Retenido	(1,274)
Total Salidas	(1,274)
Saldo Final	126,805

Índices y razones financieras

Razón de Cobertura de Deuda

Se calcula 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. La Razón de Cobertura de Deuda Requerida es 1.25

Aforo Inmobiliario

Se calcula 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 el Aforo Inmobiliario Requerido es 1.40

Al 31 de diciembre de 2019,2018 y 2017 las razones calculadas se encuentran en cumplimiento de acuerdo a los reportes de distribución realizados por el Administrador Maestro y que podrán ser consultados en la página del Administrador en la siguiente página de internet http://www.zkc.com.mx/relacion_con_inversionistas.php

Razón	2019	2018	2017
Razón de Cobertura de Deuda	3.15	3.15	10.86
Razón de Cobertura de Deuda Promedio	3.1	3.1	10.86
Aforo Inmobiliario	2.14	2.14	2.12

El cálculo de las Razones Financiera es realizado por el Administrador Maestro

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Para el ejercicio 2019 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

En el periodo comprendido del 01 de enero 2019 al 31 de diciembre 2019 no se realizaron Asambleas de Tenedores.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):




Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, 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 nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2019, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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.

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 2935, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra ZKCCB 17



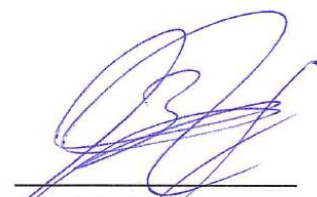
Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario



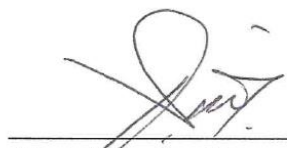
Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información financiera relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o cualquier otra información relacionada con el Fideicomiso 2935 contenida en el presente reporte anual 2019; la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Atentamente,



José Zagha Cohen
Director General



Simón Rojas González
Director de Finanzas



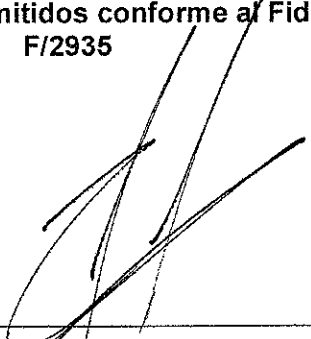
David Isaac Cohen Avayou
Director Jurídico

Representante Común

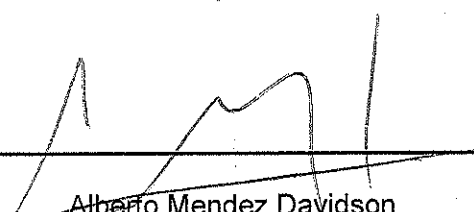
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la Información Financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los Valores Emitidos, los contratos aplicables y los Ingresos, Rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes 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.

Atentamente

**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" emitidos conforme al Fideicomiso
F/2935**



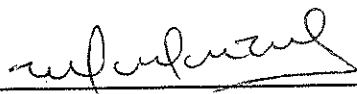
Ricardo Antonio Rangel Fernández
Macgregor
Delegado Fiduciario



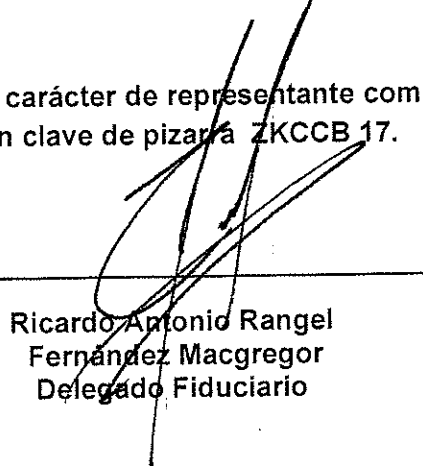
Alberto Mendez Davidson
Delegado Fiduciario

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 para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, que se incluyen como anexos 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 de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de mayo de 2020 y 29 de abril de 2019, respectivamente, 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 otra información 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
Representante Legal



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de mayo de 2020

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

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 18343 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La Firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 18343 expedido el 18 de abril de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa.

Artículo 5.

- i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.
- ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
- iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.



- v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
 - vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o miembro de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles del Fideicomiso o las partes del Fideicomiso.
 - vii. No tengo litigio alguno pendiente con el Fideicomiso o, en su caso, las partes del Fideicomiso.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que esta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso desde el periodo inicial de sus operaciones el 19 de octubre de 2017, y que KPMG ha auditado al Fideicomiso por el mismo periodo.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, Fideicomitente, Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Gádenas Dosal, S.C.

C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11880, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx


Ciudad de México, a 30 de mayo de 2020


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

De conformidad con el artículo 39 de las *"Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *"Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores"*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el "Fideicomiso") incluya como anexos en el Reporte Anual que presenta por el año 2019 ("Reporte Anual"), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 29 de mayo de 2020, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 29 de abril de 2019, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017 (los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los Informes de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio


C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el capital contable	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-29

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 2019 y 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 futuros al fideicomiso propietario por \$ 2,118,597,517 y certificados bursátiles por pagar por \$2,261,499,293.

Ver notas 5 y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Al 31 de diciembre de 2019, los derechos de cobro futuros al fideicomiso propietario representan el 93% de los activos totales en el estado de situación financiera; asimismo, los certificados bursátiles por pagar representan la totalidad del pasivo de la compañía.

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.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos 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 futuros al fideicomiso propietario como de los certificados bursátiles por pagar, por los activos y pasivos financieros, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

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 año terminado el 31 de diciembre de 2019 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.

(Continúa)

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.

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 presentación 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 el 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.

(Continúa)

- 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 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 29 de mayo de 2020.

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

Activo	Nota	2019	2018	Pasivo y patrimonio	Nota	2019	2018
Activo:				Pasivo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 7 \$	6,296	16,351,316	Certificados bursátiles por pagar	6 y 7 \$	2,261,499,293	2,286,156,731
Efectivo restringido	4 y 7	161,699,225	174,609,565				
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	5 y 7	2,118,597,517	2,109,221,147	Total del pasivo		2,261,499,293	2,286,156,731
				Patrimonio		18,803,745	14,025,297
				Compromiso	8		
Total del activo	\$	<u>2,280,303,038</u>	<u>2,300,182,028</u>	Total del pasivo y patrimonio	\$	<u>2,280,303,038</u>	<u>2,300,182,028</u>

Las notas de la página 9 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros	\$ 241,824,016	279,647,141
Ingresos por intereses	<u>12,503,282</u>	<u>16,489,083</u>
Total de ingresos financieros	<u>254,327,298</u>	<u>296,136,224</u>
Gastos de administración	7,724,834	2,817,324
Costo financiero	<u>241,824,016</u>	<u>279,647,141</u>
Utilidad neta	<u>\$ 4,778,448</u>	<u>13,671,759</u>

Las notas de la página 9 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	<u>Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 353,538
Utilidad neta	<u>13,671,759</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>14,025,297</u>
Utilidad neta	<u>4,778,448</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ <u><u>18,803,745</u></u>

Las notas de la página 9 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Pesos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 4,778,448	13,671,759
Ajustes por:		
Efecto de costo amortizado	5,099,505	(26,916,646)
Intereses a favor	(254,327,298)	(296,136,224)
Intereses a cargo	241,824,016	279,647,141
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	(2,625,329)	(29,733,970)
Derechos de cobro futuros al Fideicomitente	(9,376,370)	371,019,026
Efectivo restringido	12,910,340	9,474,151
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	908,641	350,759,207
	<hr/>	<hr/>
Actividades de inversión - Intereses cobrados	254,327,298	296,136,224
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	254,327,298	296,136,224
	<hr/>	<hr/>
Actividades de financiamiento:		
Pagos del principal del préstamo	(29,756,943)	(350,910,553)
Intereses pagados	(241,824,016)	(279,647,141)
	<hr/>	<hr/>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(271,580,959)	(630,557,694)
	<hr/>	<hr/>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(16,345,020)	16,337,737
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año y período	16,351,316	13,579
	<hr/>	<hr/>
Al final del año y período	\$ 6,296	16,351,316
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas de la página 9 a 29 son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

(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 Certificados Bursátiles Fiduciarios ("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 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 de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("el Título") que está al amparo de 27,000,000 de 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%.

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 Burzatilizados por el Fideicomiso Irrevocable de Administración F/1772/2013 (el "Fideicomiso Propietario").

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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 29 de mayo de 2020, el C.P. Simón Rojas González, Director de Finanzas de ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V., el Administrador, y el Ing. José Zagher Cohen, Director General de dicha entidad, autorizaron la emisión de estos estados financieros.

Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento-

Estos estados financieros han sido preparados 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).

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

c) Moneda funcional y de informe

Estos estados financieros se presentan en pesos mexicanos ("pesos" o "\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del fideicomiso.

d) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

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.

Juicios-

Nota 8 – Determinación del valor razonable

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicados consistentemente por el Fideicomiso:

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(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 situación financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b) Efectivo y equivalente de efectivo-

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio.

El efectivo restringido, conforme al contrato del Fideicomiso, 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. Este efectivo está restringido por la vida de la deuda bursátil. Se encuentra depositado en cuentas bancarias en moneda nacional, las cuales generan intereses.

(c) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio –

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) –

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas –

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
--	--

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

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

Notas a los estados financieros
(Pesos)

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario se clasifican como medido a costo amortizado.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

Los certificados bursátiles por pagar se clasifican como medido a costo amortizado.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. 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.

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, 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").

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.

vi. Certificados bursátiles por pagar

Los certificados bursátiles por pagar son instrumentos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo; estos pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por cualquier costo de transacción directamente atribuible a su emisión, y posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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%.

(d) Deterioro-

Instrumentos financieros no derivados-

Activos financieros –

Instrumentos financieros y activos del Fideicomiso –

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones en instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- los activos del Fideicomiso

El Fideicomiso mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial

Las correcciones de valor por deudores comerciales (incluidos los deudores por arrendamiento) y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y una evaluación crediticia informada que incluye aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas –

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio –

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables: dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario:

- dificultades financieras significativas del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del Fideicomiso en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación –

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fideicomiso es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fideicomiso hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fideicomiso no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.

(e) 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;

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- 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.

(f) 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.

(g) Ingresos financieros y costos financieros-

Los ingresos financieros y costos financieros del Fideicomiso incluyen lo siguiente:

- Los ingresos financieros son los intereses provenientes de los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- Los ingresos por intereses provienen del efectivo y efectivo restringido depositados en cuentas bancarias.
- Los costos financieros corresponden a los intereses devengados de los certificados bursátiles por pagar.

Los ingresos y costos financieros son reconocidos en el estado de resultado usando el método de la tasa de intereses efectiva. La tasa de intereses 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.

(h) 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:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	\$ 6,296	16,351,316
Efectivo restringido (1) (2)	\$ 161,699,225	174,609,565

(1) El efectivo y el efectivo restringido depositados en cuentas bancarias contratadas con Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, generaron ingresos por intereses que ascienden a \$12,503,282 y \$ 16,489,083, durante 2019 y 2018, respectivamente.

(2) Corresponde a las cuentas de reservas creadas por el Fideicomiso (ver nota 3(b)).

(5) Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario-

Consisten en los derechos de cobro futuros que el Fideicomiso, 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 2019 y 2018, los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario, sobre cobranza correspondiente a los contratos de arrendamiento, ascienden a \$2,118,597,517 y \$2,109,221,147, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los cobros recibidos se utilizan primordialmente para efectuar el pago de capital e intereses de los certificados bursátiles por pagar (ver nota 6).

(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:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 2,286,156,731	2,663,983,930
Amortización de capital (1)(2)	(29,756,943)	(350,910,553)
Efecto de costo amortizado	5,099,505	(26,916,646)
Certificados Bursátiles por pagar	\$ 2,261,499,293	2,286,156,731

- (1) El 27 de julio del 2018 se celebró un “convenio – finiquito” con QBE de México Compañía de seguros, S.A. de C.V. por la indemnización del inmueble ubicado en Av. Cuauhtémoc 614, Colonia Narvarte, derivado del siniestro ocurrido el 19 de septiembre de 2017. La indemnización fue por \$85,000,000 y el remanente después de gastos legales fue de \$77,605,000, el cual se utilizó para amortizar capital de los certificados bursátiles.
- (2) El 16 de julio de 2018 en Asamblea de Tenedores se aprobó el “Plan Estratégico 2018-2020” que incluye diversas modificaciones al Portafolio de Inmuebles 2017-1, así como los Contratos de Arrendamiento relacionados en el Portafolio de Arrendamiento 2017-1, derivado de este acuerdo en octubre de 2018 se realizó la venta de 12 inmuebles de dicho portafolio por un importe de \$192,965,455. Posteriormente en noviembre de 2018, se realizó la venta de Periférico Norte 3069 recibiendo \$71,343,709. Asimismo, se planea llevar a cabo la incorporación del inmueble “Emilio Castelar 107” y planea hacer la remodelación del inmueble Diamant Plaza, así como acelerar el reposicionamiento del inmueble Virgilio 7 para incrementar el valor de las rentas y con ello poder garantizar el pago de los certificados bursátiles.

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

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.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los vencimientos anuales de los Certificados Bursátiles al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

	2019	2018
Menos de un año	\$ 53,625,678	31,001,842
Entre uno y cinco años	609,310,780	514,527,421
Más de cinco años	1,598,562,835	1,740,627,468
Certificados Bursátiles por pagar	\$ 2,261,499,293	2,286,156,731

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:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

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.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

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:

	Valor en libros en 2019	Valor en libros en 2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,296	16,351,316
Efectivo restringido	161,699,225	174,609,565
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	2,118,597,517	2,109,221,147
	\$ 2,280,303,038	2,300,182,028

Los vencimientos anuales de los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

	2019	2018
Menos de un año	\$ 131,726,270	31,001,842
Entre uno y cinco años	658,631,352	514,527,421
Más de cinco años	1,328,239,894	1,563,691,884
Total derechos de cobro futuros al Fideicomiso	\$ 2,118,597,517	2,109,221,147

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de presentación. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de los intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación.

<i>31 de diciembre de 2019</i>		<i>Flujos de efectivo contractuales</i>						
<i>En pesos</i>	<i>Importe en libros</i>	<i>Total</i>	<i>6 meses</i>	<i>1 año</i>	<i>1 a 2 años</i>	<i>2 a 3 años</i>	<i>3 a 5 años</i>	<i>Más de 5 años</i>
Pasivos financieros no derivados								
Deuda bursátil	\$ 2,261,499,293	4,431,440,610	296,410,899	647,087,954	675,329,349	661,518,683	594,150,685	1,556,943,040

<i>31 de diciembre de 2019</i>		<i>Flujos de efectivo contractuales</i>						
<i>En pesos</i>	<i>Importe en libros</i>	<i>Total</i>	<i>6 meses</i>	<i>1 año</i>	<i>1 a 2 años</i>	<i>2 a 3 años</i>	<i>3 a 5 años</i>	<i>Más de 5 años</i>
Pasivos financieros derivados								
Deuda bursátil	\$ 2,286,156,731	4,704,977,760	132,441,629	115,292,821	295,313,857	313,885,770	701,210,859	3,146,832,824

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.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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-

El valor razonable de los Certificados Bursátiles por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como se muestra a continuación:

Con base a la información disponible, se ha clasificado al pasivo financiero dentro de la jerarquía de Nivel 2 de la información y es considerado como tal porque se utilizaron las características del instrumento emitido para su valuación. No obstante, los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable para (insumos inobservables).

Valor razonable							
31 de diciembre de 2019	Nota	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros no medidos al valor razonable	7	2,261,499,293	2,261,499,293	-	2,450,974,716	-	2,450,974,716

Valor razonable							
31 de diciembre de 2018	Nota	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros no medidos al valor razonable	7	2,286,156,731	2,286,156,731	-	2,538,826.590	-	2,538,826.590

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

A. Medición de valores razonables-

La medición a costo amortizado del pasivo financiero se realizó con base en las características faciales del instrumento financiero, los pagos son calculados de acuerdo al saldo insoluto, la tasa fija del 10.21% y las amortizaciones pendientes por efectuar. Asimismo, los pagos fueron descontados y traídos a valor presente con base en la calificación crediticia de la Compañía, la cual fue determinada con la información financiera al 31 de diciembre de 2019.

Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

Tipo	Técnica de valuación
Otros pasivos financieros*	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente del pago esperado, descontado usando una tasa de descuento ajustada por riesgo.

i) Transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2

No se han efectuado transferencias del Nivel 2 al Nivel 1, ni viceversa, durante 2019, y no hubo transferencias entre estos 2 niveles en 2018.

ii) Valores razonables Nivel 3

Durante 2019 y 2018, la Administración no presentó ninguno de los valores razonables de sus instrumentos financieros como Nivel 3.

(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.

(9) Hechos posteriores

Durante marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación en más de 100 países en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, el gobierno de México declaró "Emergencia sanitaria por causas de fuerza mayor" y ordenó la suspensión inmediata de actividades no esenciales en los sectores público, privado y social del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, como contingencia de negocio el Fideicomiso Propietario inició una revisión de todos los contratos de arrendamiento, para identificar sus implicaciones ante un evento de incumplimiento y establecer medidas remediales.

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Se designó a un Comité de Crisis, conformado por el director del Fideicomiso Propietario, Un Miembro del Comité Técnico y Un miembro de los socios del Operador (ZKC Administración). Dicho Comité será encargado de generar los procedimientos para atención y revisión de solicitudes de renegociación de los arrendatarios. Con la consigna de priorizar ante todo la preservación de la ocupación de los espacios, sobre la cartera vencida.

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

- Monto del contrato.
- Operatividad del arrendatario ante la contingencia.
- Calidad del arrendatario.
- Contrato de arrendamiento.

Conforme la evaluación de la administración, hemos considerado que el COVID-19 podría tener un impacto material adverso en relación con su liquidez, sobre todo en un escenario en el que pueda ampliarse a más meses la contingencia declarada por el gobierno federal sin embargo el Fideicomiso Emisor cuenta con reservas suficientes, establecidas en el mismo contrato de emisión de deuda y que se muestran dentro del efectivo del Fideicomiso, para hacer frente al efecto económico del Covid-19 en el corto plazo.

Hemos evaluado que los sectores que podrían verse afectados por la situación actual de contingencia del COVID-19 son establecimientos de entretenimiento, salud y bienes de consumo, así mismo vemos fortaleza en los sectores como gobierno, habitacional, logístico, clínico, servicios financieros y telecomunicaciones. La Administración busca mantener la ocupación de los inmuebles del Portafolio 2017-1 por lo que se están tomando las medidas necesarias para que en los convenios que se firmen con los arrendatarios garanticen los siguientes meses un flujo a la estructura.

Al 31 de diciembre 2019 el Fondo de Reserva de Intereses asciende a \$60.3 millones de pesos, asimismo la Reserva de Cobertura Adicional es por \$90.6 millones de pesos y el Fondo de Reserva de predial \$14.0 millones de pesos, la Administración ha evaluado que los recursos de estos fondos pudieran ser ocupados en un escenario en el que se prolongara la contingencia más de medio año, por ahora el mandato del gobierno mexicano ha sido solo para los meses de abril y mayo del 2020.

(10) Normas emitidas aun no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

- Modificaciones a referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF
- Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(11) Nuevas normas o modificaciones efectivas para 2019-

A continuación, se indican una serie de nuevas normas que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019.

- NIIF 16 Arrendamientos
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9)
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la NIC 19)
- Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2015–2017 (Modificaciones a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)

Las normas e interpretaciones modificadas anteriormente mencionadas no tienen impacto sobre los estados financieros del Fideicomiso.

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

Estados financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2018 y
periodo inicial de operaciones del 19 de octubre
al 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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones comprendido del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones 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 futuros al fideicomiso propietario por \$2,109,221,147 y certificados bursátiles por pagar por \$2,286,156,731.

Ver notas 6 y 7 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Al 31 de diciembre de 2018, los derechos de cobro futuros al fideicomiso propietario representan el 92% de los activos totales en el estado de situación financiera; asimismo, los certificados bursátiles por pagar representan la totalidad del pasivo de la compañía.

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.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante 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, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

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 año terminado el 31 de diciembre de 2018 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.

(Continúa)

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.

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 el 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.

(Continúa)

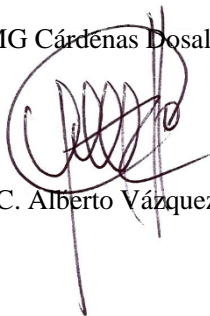
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 29 de abril de 2019.

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Pesos)

Activo	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	Pasivo y patrimonio	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo:				Pasivo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 16,351,316	13,579	Certificados bursátiles por pagar	7	\$ 2,286,156,731	2,663,983,930
Efectivo restringido	5	174,609,565	184,083,716				
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	6 y 8	2,109,221,147	2,480,240,173	Total del pasivo		<u>2,286,156,731</u>	<u>2,663,983,930</u>
				Patrimonio		<u>14,025,297</u>	<u>353,538</u>
				Compromiso	9		
Total del activo		<u>\$ 2,300,182,028</u>	<u>2,664,337,468</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 2,300,182,028</u>	<u>2,664,337,468</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

Estados de resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses provenientes de:		
Derechos de cobro futuros	\$ 279,647,141	18,655,859
Inversiones en equivalentes de efectivo	<u>16,489,083</u>	<u>898,738</u>
Total de ingresos financieros	<u>296,136,224</u>	<u>19,554,597</u>
Costo financiero	279,647,141	18,655,859
Gastos de administración	<u>2,817,324</u>	<u>545,200</u>
Utilidad neta	<u>\$ 13,671,759</u>	<u>353,538</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

Estados de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de
operaciones del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

	<u>Patrimonio</u>
Aportación inicial al 19 de octubre de 2017, fecha inicial de operaciones	\$ -
Utilidad neta	<u>353,538</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>353,538</u>
Utilidad neta	<u>13,671,759</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u><u>\$ 14,025,297</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

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

Estados de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2018 y por el periodo inicial de operaciones del 19 de octubre
 al 31 de diciembre de 2017

(Pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 13,671,759	353,538
Ajustes relacionados con actividades de operación:		
Efecto de costo amortizado	<u>(26,916,646)</u>	<u>-</u>
	(13,244,887)	353,538
Emisión de certificados bursátiles	-	2,664,546,430
Derechos de cobro futuros al Fideicomitente	371,019,026	(2,480,240,173)
Efectivo restringido	9,474,151	(184,083,716)
Amortización de capital de certificados bursátiles por pagar	<u>(350,910,553)</u>	<u>(562,500)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación y cambio en efectivo y equivalentes	16,337,737	13,579
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año y período	<u>13,579</u>	<u>-</u>
Al final del año y período	<u>\$ 16,351,316</u>	<u>13,579</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

31 de diciembre de 2018 y 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios (“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 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 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 29 de abril de 2019, el C.P. Simón Rojas González, Director de Finanzas de ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V., el Administrador, y el Ing. José Zagha Cohen, Director general de dicha entidad, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos 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 adjuntos han sido preparados 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).

Es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fideicomiso Emisor en los que se ha aplicado la Norma NIIF 9 *Instrumentos Financieros*. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la nota 4.

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.

c) Moneda funcional y de informe

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

d) Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

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.

Juicios-

Nota 8 – Determinación del valor razonable

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicados consistentemente por el Fideicomiso:

(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 situación financiera, no sé han clasificado en corto y largo plazo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(b) Efectivo y equivalente de efectivo-

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio.

El efectivo restringido, conforme al contrato del Fideicomiso, comprende las reservas de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario, Reserva de Predial, Reserva de Intereses y Reserva de Cobertura Adicional, las cuales se consideran necesarias para la operación de los activos bursatilizados.

(c) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
--	--

Activos financieros – Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

El Fideicomiso clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- préstamos y partidas por cobrar;
- mantenidos hasta el vencimiento;
- disponibles para la venta; y
- al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
- mantenidos para negociación;
- instrumentos de cobertura derivados; o
- designados al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario se clasifica como medido a costo amortizado.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

Los certificados bursátiles por pagar se clasifica como medido a costo amortizado.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

El Fiduciario Emisor, en su carácter de Fideicomisario en Primer Lugar del Fideicomiso Propietario, tendrá el derecho exclusivo a (i) recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1; (ii) solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1 únicamente en caso que exista y continúe un Evento de Incumplimiento y los Certificados Bursátiles hayan sido declarados vencidos y pagaderos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor y en el Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y (iii) ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario Emisor en su calidad de Fideicomisario en Primer Lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente (los “Derechos Fideicomisarios”).

Los montos remanentes de la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente, deberán ser depositados mensualmente por el Fiduciario Emisor, en el entendido, que en caso de que (i) las cantidades correspondientes a la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y/o del Portafolio de Inmuebles 2017-1 resulten insuficientes para servir o cubrir los montos que deban de ser pagados o reservados con antelación; y/o (ii) se haya actualizado en Evento de Retención, Evento de Amortización Acelerada, Evento de Amortización Anticipada o Evento de Incumplimiento, respectivamente, en la Fecha de Determinación correspondiente; entonces, el Fiduciario Emisor no realizará distribución alguna de cantidades remanentes que de otra forma hubiesen sido depositadas en la Cuenta Receptora del Fideicomiso Propietario.

vi. Certificados bursátiles por pagar

Los certificados bursátiles por pagar son instrumentos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo; estos pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por cualquier costo de transacción directamente atribuible a su emisión, y posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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%.

(d) Deterioro-

Instrumentos financieros no derivados-

Activos financieros-

Instrumentos financieros y activos del Fideicomiso

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones en instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- los activos del Fideicomiso

El Fideicomiso mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de “grado de inversión”.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del Fideicomiso en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de pérdida debe reconocerse antes de incorporar el cambio en su valor razonable, con cargo en resultados, reconociéndose en otros resultados integrales.

Para los activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro incluye:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como falta de pago o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Probabilidad que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como derechos de cobro futuros, cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente con base en el Portafolio de Arrendamiento 2017-1, 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(e) 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.

(f) 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(g) Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado usando el método de la tasa de intereses efectiva. La tasa de intereses efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a los 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.

(h) 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) Normas emitidas aún no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

De las normas que aún no entran en vigencia, se espera que la Norma NIIF16 *Arrendamientos* no tenga un impacto significativo sobre los estados financieros del Fideicomiso en su periodo de aplicación.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo de contabilidad único de arrendamientos para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo de derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Existen exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores sigue siendo similar a la norma actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluyendo la IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes, en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes.

El Fideicomiso determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 16,351,316 =====	13,579 =====
Efectivo restringido (1)	\$ 174,609,565 =====	184,083,716 =====

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

(6) Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario-

Consisten en los derechos de cobro futuros que el Fideicomiso, 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 2018 y 2017, los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario, sobre cobranza correspondiente a los contratos de arrendamiento, ascienden a \$2,109,221,147 y \$2,480,240,173, respectivamente.

Los cobros recibidos se utilizan primordialmente para efectuar el pago de capital e intereses de los certificados bursátiles por pagar (ver nota 7).

(7) 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 2,663,983,930	-
Emisión de Certificados Bursátiles, a costo amortizado	-	2,664,546,430
Amortización de capital (1)(2)	(350,910,553)	(562,500)
Efecto de costo amortizado	<u>(26,916,646)</u>	<u>-</u>
Total de Certificados Bursátiles	<u>\$ 2,286,156,731</u>	<u>2,663,983,930</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

- (1) El 27 de julio del 2018 se celebró un “convenio – finiquito” con QBE de México Compañía de seguros, S.A. de C.V. por la indemnización del inmueble ubicado en Av. Cuauhtémoc 614, Colonia Narvarte, derivado del siniestro ocurrido el 19 de septiembre de 2017. La indemnización fue por \$85,000,000 y el remanente después de gastos legales fue de \$77,605,000, el cual se utilizó para amortizar capital de los certificados bursátiles.
- (2) El 16 de julio de 2018 en Asamblea de Tenedores se aprobó el “Plan Estratégico 2018-2020” que incluye diversas modificaciones al Portafolio de Inmuebles 2017-1, así como los Contratos de Arrendamiento relacionados en el Portafolio de Arrendamiento 2017-1, derivado de este acuerdo en octubre de 2018 se realizó la venta de 12 inmuebles de dicho portafolio por un importe de \$192,965,455. Posteriormente en noviembre de 2018, se realizó la venta de Periférico Norte 3069 recibiendo \$71,343,709. Asimismo, se planea llevar a cabo la incorporación del inmueble “Emilio Castelar 107” y planea hacer la remodelación del inmueble Diamant Plaza, así como acelerar el reposicionamiento del inmueble Virgilio 7 para incrementar el valor de las rentas y con ello poder garantizar el pago de los certificados bursátiles.

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

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 al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

Menos de un año	\$ 31,001,842
Entre uno y cinco años	514,527,421
Más de cinco años	<u>1,740,627,468</u>
 Total Certificados Bursátiles	 \$ 2,286,156,731 =====

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

(8) 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

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

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.

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:

	Valor en <u>libros 2018</u>	Valor en <u>libros 2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 16,351,316	13,579
Efectivo restringido	174,609,565	184,083,716
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	<u>2,109,221,147</u>	<u>2,480,240,173</u>
Total	\$ <u>2,300,182,028</u> =====	<u>2,664,337,468</u> =====

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Los vencimientos anuales de los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

Menos de un año	\$ 31,001,842
Entre uno y cinco años	514,527,421
Más de cinco años	<u>1,563,691,884</u>
 Total Certificados Bursátiles por pagar	 \$ 2,109,221,147 <u>=====</u>

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.

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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de presentación. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de los intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

<i>31 de diciembre de 2018</i>		<i>Flujos de efectivo contractuales</i>						
<i>En pesos</i>	<i>Importe en libros</i>	<i>Total</i>	<i>6 meses</i>	<i>1 año</i>	<i>1 a 2 años</i>	<i>2 a 3 años</i>	<i>3 a 5 años</i>	<i>Más de 5 años</i>
Pasivos financieros no derivados								
Deuda bursátil	2,286,156,731	4,704,977,760	132,441,629	115,292,821	295,313,857	313,885,770	701,210,859	3,146,832,824

<i>31 de diciembre de 2017</i>		<i>Flujos de efectivo contractuales</i>						
<i>En pesos</i>	<i>Importe en libros</i>	<i>Total</i>	<i>6 meses</i>	<i>1 año</i>	<i>1 a 2 años</i>	<i>2 a 3 años</i>	<i>3 a 5 años</i>	<i>Más de 5 años</i>
Pasivos financieros no derivados								
Deuda bursátil	2,663,983,930	5,995,003,916	119,899,185	143,258,700	303,757,365	328,944,452	712,445,642	4,386,698,572

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

Valor razonable de los certificados bursátiles por pagar-

El valor razonable de los Certificados Bursátiles por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2018		<u>Valor razonable</u>					
En pesos	Nota	<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>Total</i>	<i>Nivel 1</i>	<i>Nivel 2</i>	<i>Nivel 3</i>	<i>Total</i>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable	7						
Total		2,286,156,731	2,286,156,731		2,538,826,590		2,538,826,590

31 de diciembre de 2017		<u>Valor razonable</u>					
En pesos	Nota	<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>Total</i>	<i>Nivel 1</i>	<i>Nivel 2</i>	<i>Nivel 3</i>	<i>Total</i>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable	7						
Total		2,663,983,930	2,663,983,930		3,122,243,158		3,122,243,158

A. Medición de valores razonables-

Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

<i>Tipo</i>	<i>Técnica de valuación</i>
Otros pasivos financieros*	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente del pago esperado, descontado usando una tasa de descuento ajustada por riesgo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Pesos)

i) Transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2

No se han efectuado transferencias del Nivel 2 al Nivel 1, ni viceversa, durante 2018, y no hubo transferencias entre estos 2 niveles en 2017.

ii) Valores razonables Nivel 3

Durante 2018 y 2017, la Administración no presentó ninguno de los valores razonables de sus instrumentos financieros como Nivel 3.

(9) 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.

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)



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

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 en nuestra auditoría
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.	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.

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.

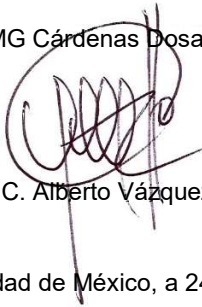
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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)

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

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)

	<u>Patrimonio</u> <u>Fideicomitado</u>	<u>Utilidades</u> <u>retenidas</u>	<u>Total del</u> <u>patrimonio</u>
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

-

Al final del periodo

\$ 13,579

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 Burzatilizados 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>2017</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 =====

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:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- 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:

	Valor en libros 2017
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	<u>\$ 2,664,337,468</u>

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	<u>\$2,480,240,173</u>

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.

Ciudad de México, a 24 de abril de 2018

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Dirección General de Supervisión de Mercados
Dirección de Vigilancia de Emisoras
Insurgentes Sur # 1971
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
Ciudad de México, C.P. 01020
Conjunto Inmobiliario Plaza Inn Torres Norte y Sur

Referencia: Emisión ZKCCB 17, a través del Fideicomiso identificado con el número 2935 de Banco Invex, S.A. Fiduciario.

Reporte: Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio 2017


En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 33 Fracción I inciso a.3) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores vigentes, los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva dar a la presente, quedamos de usted.

ATENTAMENTE

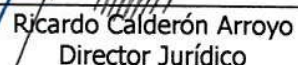
Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario por cuenta del Fideicomiso 2935



Luis Fernando Turcott Ríos
Director de Operación
Fiduciaria



Luis Enrique Estrada Rivero
Director Jurídico y Fiduciario



Ricardo Calderón Arroyo
Director Jurídico

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple
INVEX Grupo Financiero
Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 9
Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México.
T (55) 5350 3333 F (55) 5350 3399
invex.com



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2018

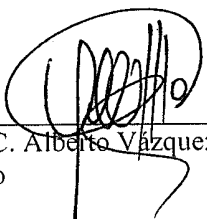
A la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y
al Fideicomitente ZKC Administración, S. A. P. I. de C. V.
Fideicomiso Irrevocable F/2935:

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,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

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 Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Alberto Vázquez Ortiz
Socio

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

No Aplica.