

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

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

ADMINISTRADOR Y ORIGINADOR

FIDUCIARIO

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE:

HASTA \$8,000'000,000.00 M.N. DE PESOS

O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN O EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios (los "Certificados Bursátiles") hecha al amparo del presente programa (el "Programa") contará con sus propias características. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión y los términos de su oferta pública y el tipo de ésta, serán acordados por los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario y el Intermediario Colocador (según dichos términos se definen más adelante) en el momento de dicha emisión y se divulgarán en el suplemento y en los avisos respectivos. Los Certificados Bursátiles serán denominados en pesos, moneda nacional, o bien, en Unidades de Inversión ("UDIs"), o bien, en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ("Dólares"), según se señale en el suplemento correspondiente. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles (cada una, una "Emisión") hasta por el monto total autorizado con carácter revolvente del Programa y se cumpla con los requisitos que para tales efectos se establecen en este prospecto de colocación.

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiduciario Emisor: | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor (según dicho término se define más adelante) correspondiente a una Emisión en particular. |
| Fideicomitentes: | Significa ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V., y cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias ("ZKC"), según se especifique en el suplemento de la Emisión que corresponda (cada uno, un "Fideicomitente ZKC" Y, conjuntamente los "Fideicomitentes ZKC"). |
| Clave de Pizarra: | La correspondiente para cada emisión "ZKCCB", seguida de los dos últimos dígitos del año de emisión y los demás datos de identificación que autorice la BMV (según dicho término se define más adelante). |
| Tipo de Valor: | Certificados bursátiles fiduciarios. |
| Tipo de Oferta: | Todas las ofertas a ser realizadas al amparo del Programa serán públicas o públicas restringidas, primarias y nacionales. |
| Acto Constitutivo: | Cada Emisión al amparo del Programa a que se refiere este prospecto será realizada por el Fiduciario actuando de conformidad con un contrato de fideicomiso irrevocable (cada uno, un "Fideicomiso Emisor" o un "Contrato de Fideicomiso") que en su momento celebre con los Fideicomitentes ZKC y el Representante Común. |
| Serie: | Cada una de las Emisiones podrá consistir en una o más series, algunas de las cuales podrán estar subordinadas, según se señale en el suplemento correspondiente. |
| Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente: | Hasta \$8,000'000,000.00 de Pesos, o su equivalente en UDIs, o su equivalente en Dólares. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse distintas Emisiones siempre y cuando no excedan del monto total revolvente autorizado del Programa. |
| Plazo de Vigencia del Programa: | El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización que al efecto expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo conforme a los cuales se emita. |
| Valor Nominal: | Los Certificados Bursátiles tendrán el valor nominal que se prevea en el título, el cual será divulgado en el suplemento y avisos respectivos. |
| Fideicomisos Emisores: | Cada una de las Emisiones que realice el Fiduciario al amparo del Programa se realizará a través de un Fideicomiso Emisor. |
| Patrimonio de los Fideicomisos | El patrimonio de cada Fideicomiso Emisor (cada uno, un "Patrimonio del Fideicomiso") |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emisores: | se integrará por todos y cada uno de los activos y/o derechos que se describirán en el suplemento respectivo a la Emisión correspondiente, junto con sus frutos, productos y accesorios, los cuales consistirán principalmente en flujos de efectivo y/o derechos fideicomisarios derivados de Derechos de Cobro al amparo de Contratos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, origine y/o administre ZKC así como, en su caso, las garantías que se establezcan en el suplemento, avisos y títulos respectivos. |
| Fideicomisarios en Primer Lugar de los Fideicomisos Emisores: | Los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") en los términos previstos en el Fideicomiso Emisor respectivo. |
| Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso Emisor: | Se señalan en el suplemento correspondiente. |
| Fuente de Pago: | La fuente de pago de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa será el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente a la Emisión respectiva. |
| Plazo de las Emisiones: | Será determinado para cada Emisión por acuerdo entre los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario y el Intermediario Colocador, en el momento de la Emisión correspondiente; en el entendido, que dicho plazo no podrá ser menor a 5 ni mayor a 30 años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva. |
| Administrador: | Para cada Emisión en particular, ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. o a quien se señale con tal carácter en el suplemento, avisos y títulos correspondientes a dicha Emisión. |
| Administrador Maestro: | Para cada Emisión en particular, la Persona que se establezca en el suplemento, avisos y títulos correspondientes a dicha Emisión. |
| Derechos que confieren a los Tenedores: | Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el título respectivos. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo. |
| Garantía: | Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contar con garantía específica, según se determine en el suplemento respectivo. |
| Aforo: | Se dará a conocer en el suplemento correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa. |
| Calificaciones: | Las calificaciones crediticias otorgadas a cada una de las Emisiones al amparo del Programa serán divulgadas en los avisos y en el suplemento respectivos. |
| Amortización: | Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con el título que documente la Emisión respectiva, mismo que será divulgado en el suplemento y en los avisos correspondientes. |
| Opción de Amortización Anticipada: | Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente, ya sea total o parcialmente, de conformidad con el título que documente la Emisión respectiva, mismo que será divulgado en el suplemento y en los avisos correspondientes. |
| Eventos de Retención, Eventos de Amortización Acelerada, Eventos de amortización Anticipada y Eventos de Incumplimiento: | Cada Emisión podrá contener casos y acontecimientos que constituyan Eventos de Retención, Eventos de Amortización Acelerada, Eventos de Amortización Anticipada y Eventos de Incumplimiento, dichos eventos podrán tener consecuencias distintas para cada Emisión. Dichos Eventos de Retención, Eventos de Amortización Acelerada, Eventos de Amortización Anticipada y Eventos de Incumplimiento se describirán en el suplemento correspondiente. |
| Tasa de Interés: | Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario y el Intermediario Colocador correspondiente en el momento de cada Emisión y dada a conocer en el título, suplemento y avisos respectivos. |
| Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses: | Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha que se establezca en el suplemento respectivo en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 contra la entrega del título respectivo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. |
| Fecha de Emisión: | Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario y el Intermediario Colocador y dada a conocer en el suplemento y en los avisos respectivos, siempre y cuando no exceda del Plazo de Vigencia del Programa otorgada por la CNBV. |
| Emisiones Adicionales: | El Fiduciario, por instrucción del Fideicomitente ZKC y sujetándose a las disposiciones aplicables de los documentos de la Emisión respectiva y de la Ley Aplicable, podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles adicionales al amparo de la serie específica de los Certificados Bursátiles originales (los "Certificados Bursátiles Adicionales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y |

términos a partir de ese momento (salvo por la Fecha de Emisión, plazo y precio de colocación) que los Certificados Bursátiles originales (los "Certificados Bursátiles Originales"), tales como la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal, Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, clave de pizarra y demás características de los Certificados Bursátiles Originales.

| | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Depositario: | Indeval. |
| Obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer: | El Fiduciario tendrá ciertas obligaciones a su cargo al amparo del Programa, la cuales dará a conocer en el suplemento, avisos y título correspondientes. |
| Destino de los Fondos: | Los recursos netos provenientes de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo de este Programa, serán utilizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Fideicomiso y en el suplemento correspondientes. |
| Mecanismo de Asignación: | Los Certificados Bursátiles podrán colocarse mediante el método de construcción de libro o subasta pública, según se indique en el suplemento de cada Emisión, y la asignación podrá ser a prorrata, bajo el principio primero en tiempo primero en derecho, o mediante asignación a tasa única de manera discrecional o cualquier otra, según se indique en el suplemento de cada Emisión. |
| Régimen Fiscal: | La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México, a lo previsto en los artículos 8, 54, 133 y 135 de la LISR vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, así como las demás disposiciones fiscales aplicables; y, (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR, y demás disposiciones fiscales aplicables. Se recomienda a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo del Programa, particularmente, lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017 y por cualquier disposición fiscal aplicable prevista por la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable. |
| Posibles Adquirentes: | Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto y en el suplemento que corresponda, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo". |
| Representante Común: | CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o a quien se señale con tal carácter en el suplemento correspondiente a dicha Emisión. |
| Intermediario Colocador: | Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y/o aquellas casas de bolsa que los Fideicomitentes ZKC designen para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa (cada uno, un "Intermediario Colocador"). |
| Agente Estructurador: | Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., y/o aquellas instituciones financieras que los Fideicomitentes ZKC designen para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa. La labor del Agente Estructurador consistió en asesorar a ZKC y al Fiduciario en la determinación de ciertas características del Programa incluyendo, entre otras, diseño de la estructura, análisis financiero y la atención de asuntos relacionados con las Agencias Calificadoras. |
| Asesor Externo: | Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V., y/o quien sea designado con tal carácter por los Fideicomitentes ZKC para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa. La labor del Asesor Externo consistió en asistir a ZKC y al Fiduciario en la determinación de ciertas características del Programa. |

AGENTE ESTRUCTURADOR



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

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Actinver

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

LOS FIDEICOMITENTES ZKC, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL AGENTE ESTRUCTURADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS

BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RESPECTIVOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LOS FIDEICOMITENTES ZKC, AL FIDUCIARIO, AL FIDEICOMISO PROPIETARIO RESPECTIVO AL REPRESENTANTE COMÚN, AL AGENTE ESTRUCTURADOR NI AL INTERMEDIARIO COLOCADOR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR, EN SU CASO, LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

NINGÚN FIDEICOMISO EMISOR CONTARÁ CON UN COMITÉ TÉCNICO. PARA QUE EL FIDUCIARIO ADOpte CUALQUIER ACTO O TOME CUALQUIER ACCIÓN CUYA ADOPCIÓN NO REQUIERA DEL CONSENTIMIENTO DE ALGUNA PERSONA EN PARTICULAR EN TÉRMINOS DE LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN RESPECTIVA, SE REQUERIRÍA EL ACUERDO DE LOS FIDEICOMITENTES ZKC, EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR Y/O DEL ADMINISTRADOR MAESTRO, EN SU CASO, Y SÓLO PODRÁ ADOPTARSE O TOMARSE SI LOS MISMOS SON NECESARIOS, APROPIADOS O CONVENIENTES PARA SATISFACER O CUMPLIR CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO EMISOR RESPECTIVO. LOS POTENCIALES TENEDORES DEBEN TOMAR EN CUENTA ESTA CARACTERÍSTICA AL MOMENTO DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRA VENTA DE ESTOS INSTRUMENTOS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

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

El Programa de los Certificados Bursátiles que se describen en este prospecto fue autorizado por la CNBV y se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2017-105 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. ("BMV"). La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este prospecto también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, así como en la página de ZKC www.zkc.com.mx, del Fiduciario www.invex.com y se encuentran disponibles con el intermediario colocador. Ninguna de dichas páginas de internet forma parte de este prospecto.

Autorización para su publicación CNBV 153/10931/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017.
Ciudad de México a 5 de diciembre de 2017.

ÍNDICE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. INFORMACIÓN GENERAL..... | 1 |
| 1. Glosario de Términos y Definiciones | 1 |
| 2. Resumen Ejecutivo | 4 |
| 2.1. El Programa | 4 |
| 2.2. Descripción de los Inmuebles, Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Cobro..... | 4 |
| 2.3. Mercado | 4 |
| 2.4. Ventajas Competitivas de ZKC | 6 |
| 2.5. Emisiones al Amparo del Programa | 8 |
| 3. Factores de Riesgo | 12 |
| 3.1. Factores de Riesgo relacionados con la Estructura de Bursatilización..... | 12 |
| 3.2. Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles | 14 |
| 3.3. Factores de Riesgo relacionados con los Inmuebles y los Derechos de Cobro | 15 |
| 3.4. Factores de Riesgo en México y la Economía Global | 18 |
| 3.5. Factores de Riesgo de Proyecciones a Futuro | 20 |
| 4. Otros Valores Emitidos por los Fideicomisos Emisores..... | 21 |
| 5. Documentos de Carácter Público | 22 |
| II. EL PROGRAMA..... | 23 |
| 1. Características del Programa | 23 |
| 2. Destino de los Fondos..... | 29 |
| 3. Plan de Distribución | 30 |
| 4. Gastos Relacionados con el Programa..... | 31 |
| 5. Funciones del Representante Común..... | 32 |
| 6. Nombres de las personas con Participación Relevante en el Programa | 36 |
| III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN | 38 |
| 1. Descripción General..... | 38 |
| 1.1 Descripción de los Inmuebles, los Contrato de Arrendamiento y los Derechos de Cobro .. | 38 |
| 1.2 Mercado | 38 |
| 1.3 Emisiones al Amparo del Programa | 42 |
| 2. Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor | 45 |
| 2.1 Descripción del Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor | 45 |
| 2.2 Descripción de los Derechos de Cobro | 45 |
| 2.3 Evolución de los Derechos de Cobro | 45 |
| 2.4 Contratos y Acuerdos. | 45 |
| 2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales | 45 |
| 3. Estimaciones Futuras..... | 47 |
| 4. ZKC | 48 |
| 4.1 Historia y Desarrollo de ZKC..... | 48 |
| 4.2 Descripción del Negocio | 49 |
| 4.3 Posición de Mercado | 51 |
| 4.4 Principales Clientes | 51 |
| 4.5 Desempeño Ambiental..... | 51 |
| 4.6 Estructura Corporativa | 51 |
| 4.7 Descripción de los Principales Activos y Pasivos | 52 |
| 4.8 Experiencia en bursatilizaciones | 52 |
| 5. Deudores Relevantes..... | 53 |
| 6. El Administrador..... | 54 |
| 7. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores | 55 |
| IV. ADMINISTRACIÓN | 56 |
| 1. Auditores Externos..... | 56 |
| 2. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de intereses | 57 |
| V. PERSONAS RESPONSABLES..... | 58 |
| VI. ANEXOS..... | i |

1. Opinión Legal..... ii

Los anexos que se adjuntan al presente prospecto forman parte integrante del mismo.

“NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LOS FIDEICOMITENTES ZKC, EL FIDUCIARIO Y POR EL INTERMEDIARIO COLOCADOR.”

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos en mayúsculas usados en el presente prospecto que se incluyen a continuación, tendrán el siguiente significado, los cuales serán aplicables tanto a las formas singular y plural de dichos términos:

| | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Administrador Maestro” | Significa cualquier Persona que actúe como administrador maestro y/o ejerza funciones de supervisión del Administrador, según la misma sea sustituida, en su caso, de tiempo en tiempo. |
| “Administrador” | Significa para cada Emisión en particular, ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. o a quien se señale con tal carácter en el suplemento, avisos y títulos correspondientes a dicha Emisión. |
| “Afiliada” | Significa con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, la controle, sea controlada por ella, o se encuentre bajo el Control común de un tercero. |
| “Agencia Calificadora” | Significa cualquier agencia calificadora autorizada por la CNBV que emita un dictamen sobre la calidad crediticia de los Certificados Bursátiles. |
| “Arrendatarios” | Significa cualquier Persona que, de tiempo en tiempo, celebre como arrendatario un contrato de arrendamiento con el Fideicomiso Propietario correspondiente, actuando este último como arrendador, respecto de un Local o un Inmueble. |
| “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. |
| “BMV” | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| “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 Emisor correspondiente y en términos de los artículos 63, 64, 68, 69 y demás aplicables de la LMV y colocados al amparo del presente Programa. |
| “Circular Única de Emisoras” | Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean modificadas y/o adicionadas de tiempo en tiempo. |
| “CNBV” | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| “Contrato de Arrendamiento” | Significa cualesquier contratos de arrendamiento de respecto de cualquier Local o Locales e Inmuebles que el Fideicomiso Propietario correspondiente celebre en su carácter de arrendador, de tiempo en tiempo, y en el curso ordinario de sus negocios. |
| “Control” | Significa la facultad de una Persona o grupo de Personas para dirigir, directa o indirectamente la administración o las políticas de cualquier Persona, ya |

sea a través de la propiedad directa o indirecta de acciones o partes sociales con derecho a voto, mediante acuerdo contractual o de cualquier otra manera.

| | |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Deloitte” | Significa Deloitte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. |
| “Derechos de Cobro” | Significa el los derechos de cobro de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento. |
| “Derechos Fideicomisarios” | Significa cualesquier derechos así previstos en cualquier Fideicomiso Propietario respectivo que de tiempo en tiempo sean constituidos por ZKC, y/o en cualquier constancia de derechos fideicomisarios. |
| “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. |
| “Dólares” | Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. |
| “Emisión” o “Emisiones” | Significa cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa llevada a cabo por el Fiduciario actuando de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Emisor correspondiente. |
| “Fecha de Emisión” | Significa la fecha determinada por acuerdo entre el Fideicomitente ZKC respectivo, el Fiduciario y el Intermediario Colocador que corresponda y dada a conocer en el suplemento y en los avisos respectivos para la Emisión correspondiente, en el entendido que no podrá exceder del Plazo de Vigencia del Programa otorgado por la CNBV. |
| “FIBRA” | Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, también conocidos como fideicomisos de inversión en bienes raíces. |
| “Fideicomiso Emisor” o “Contrato de Fideicomiso Emisor” | Significa cada contrato de fideicomiso irrevocable que en su momento celebre el Fiduciario con los Fideicomitentes ZKC respectivos y el Representante Común para la emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa. |
| “Fideicomiso Propietario” | Significa el contrato de fideicomiso irrevocable propietario de los Inmuebles y titular de los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos de Cobro sean bursatilizados al amparo del Programa, constituido de tiempo en tiempo por ZKC. |
| “Fideicomitentes ZKC” | Significa las Personas que se establezcan en el Fideicomiso Emisor respectivo según se especifiquen en el suplemento de la Emisión que corresponda. |
| “Fiduciario Propietario” | Significa cualquier Persona que actúe como fiduciario de un Fideicomiso Propietario en particular, según la misma sea sustituida, en su caso, de tiempo en tiempo. |
| “Fiduciario” | Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor correspondiente para una Emisión en particular. |
| “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 correspondiente sea propietario. |

| | |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Intermediario Colocador” | Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y/o aquellas casas de bolsa que los Fideicomitentes ZKC designen para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa. |
| “Ley Aplicable” | Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el presente Prospecto, 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 del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada 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” | Significa los Estados Unidos Mexicanos. |
| “Patrimonio del Fideicomiso” | Significa todos y cada uno de los activos y/o derechos que en su momento se describirán en el suplemento respectivo a la Emisión correspondiente, junto con sus frutos, productos y accesorios y que integran el patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente. |
| “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. |
| “Pesos y \$” | Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos. |
| “Programa” | Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios que se describe en el presente Prospecto y que 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. |
| “Representante Común” | Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o a quien se señale con tal carácter en el suplemento correspondiente a dicha Emisión. |
| “RNV” | Significa el Registro Nacional de Valores. |
| “Tenedores” | Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles en los términos previstos en el Fideicomiso Emisor respectivo. |
| “UDIs” | Significa Unidades de Inversión, de conformidad con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995. |
| “ZKC” | Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la portada del presente prospecto. |

2. Resumen Ejecutivo

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

2.1. El Programa

El programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios que se describe en este prospecto 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 ZKC constituirán, por cada Emisión, un Fideicomiso Emisor que será designado por los Fideicomitentes ZKC, como fideicomisario en primer lugar (ya sea total o parcialmente) del Fideicomiso Propietario respectivo. Como resultado de lo anterior, el fiduciario de cada Fideicomiso Emisor recibirá por parte del fiduciario del Fideicomiso Propietario que corresponda, los flujos provenientes de la cobranza (según la misma sea individualizada en cada uno de los suplementos informativos al amparo del Programa) derivada de los Contratos de Arrendamiento que se hayan designado como fuente de flujos para una Emisión específica.

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

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

2.3. Mercado

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

La regulación hacia el sector ha servido para mantener los niveles de apalancamiento controlados y en niveles sanos (menores a 50% de los activos)¹, dando mayor seguridad al público inversionista.

De manera paralela a la incursión y desarrollo de las FIBRAS, los mercados financieros nacionales también han experimentado un desarrollo importante, incorporando al abanico de instrumentos que se ofertan en el

¹ Artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5° de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

país diversos instrumentos de inversión de capital como certificados de capital de desarrollo o certificados de proyectos de inversión.

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

Como resultado de lo anterior, el mercado actualmente es más desarrollado y estable de lo que era hace 5 años; y los resultados obtenidos hasta el momento han permitido mantener el apetito de los inversionistas institucionales, el sector financiero y el público inversionista por invertir en el mercado inmobiliario nacional.

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

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

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

Por su parte, el sector industrial/logístico ha tenido un crecimiento sólido durante los últimos años con una tendencia de desarrollo regional sobre los corredores principales de las siguientes regiones: Ciudad de México y Estado de México; Monterrey-Saltito; Guadalajara; zona bajo; y zona fronteriza. El sector ha tenido un gran impulso gracias a la cercanía al mercado de Estados Unidos de América, la disminución de la brecha salarial entre México y otros mercados emergentes como el sudeste asiático, así como un mayor acceso a mano de obra calificada para industrias especializadas como la automotriz y la aeronáutica. Este sector tiene ocupaciones cercanas al 100%² así como incrementos reales en Dólares sobre los precios de renta, manteniéndose estable en todo el país, a pesar de algunos baches ante la incertidumbre percibida por cambios en la relación México-Estados Unidos y la inminente renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (NAFTA, por sus siglas en Inglés).

Respecto al sector comercial, a pesar del desarrollo del sector durante los últimos años, México sigue manteniendo bajos niveles de metros cuadrados comerciales por habitante en comparación a mercados desarrollados e incluso a otras economías emergentes de América Latina. El reto en este sector es la innovación a los formatos clásicos como los *fashion malls* y *power centers* para alojar nuevos formatos como *strip malls*, centros comerciales de conveniencia/servicios, y propiedades independientes (*stand alone*). Los aumentos en el precio de renta de este sector han sido negativos si se miden en dólares, pero se espera que dicha tendencia se revierta durante los próximos 5 años. Adicionalmente, debido a la tendencia de reflejar el incremento del valor de la propiedad en el precio de renta con rapidez, el valor de los guantes así como la duración de los contratos se han visto reducidos en este tipo de propiedades.

² Datos obtenidos del análisis de ZKC con base en: (i) reportes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, JLL, CBRE y Colliers, (ii) reportes y análisis bursátiles sobre FIBRAS y el sector inmobiliario elaborado por Actinver e Investia y (iii) informes trimestrales y eventos relevantes de FIBRAS.

En cuanto al mercado de oficinas, se observa que la mayor demanda y concentración está en la Ciudad de México, aunque se empieza a observar la llegada de edificios corporativos a más ciudades del país; sin embargo, consideramos que dichos mercados no pueden considerarse maduros ni estables todavía. El sector ha crecido de manera importante en la Ciudad de México en los últimos años impulsado por la demanda del Gobierno Federal, así como grandes empresas nacionales y globales. Se espera la llegada de 3 millones de metros cuadrados rentables en los próximos 5 años³, que es ligeramente superior a las estimaciones de demanda para dicho periodo; aunque no se prevé que este incremento neto en la oferta tenga consecuencias importantes en la desocupación o niveles de precio del sector, *ceteris paribus* (aunque si se espera una disminución marginal en los niveles de precio y/u ocupación en el corto plazo). Los niveles de ocupación se mantienen en niveles altos, sobre todo en comparación con otros mercados emergentes, aunque los precios de renta continúan siendo bajos en comparación con otras ciudades, además de que no han incrementado, en términos de dólares, en los últimos años.

En el sector hotelero, se han mantenido los niveles de ocupación para hoteles de ciudad entre 65%-70%⁴, pero se ha observado un incremento sostenido en revPAR en los últimos años. También se observa una mayor competencia por el incremento en la oferta de hoteles de bajo costo para viajeros de negocios. Respecto a los hoteles de playa/ descanso se observa un crecimiento importante del sector, impulsado por la revaluación del dólar y la recuperación económica de EUA, incrementando el flujo de visitantes. El revPAR presenta incrementos sostenidos, destacando el desarrollo observado y nuevas inversiones en los corredores Cancún-Playa del Carmen-Riviera Maya, así como Los Cabos y Puerto Vallarta.

2.4. Ventajas Competitivas de ZKC

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

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

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

1. Tipo de activo:

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

2. Arrendatarios: Más de 150 arrendatarios pertenecientes a diversos giros e industrias:

³ Datos obtenidos del análisis de ZKC con base en: (i) reportes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, JLL, CBRE y Colliers, (ii) reportes y análisis bursátiles sobre FIBRAS y el sector inmobiliario elaborado por Actinver e Investia y (iii) informes trimestrales y eventos relevantes de FIBRAS.

⁴ Datos obtenidos del análisis de ZKC con base en: (i) reportes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, JLL, CBRE y Colliers, (ii) reportes y análisis bursátiles sobre FIBRAS y el sector inmobiliario elaborado por Actinver e Investia y (iii) informes trimestrales y eventos relevantes de FIBRAS.

- a. Gobierno Federal
 - b. Sector Financiero
 - c. Salud
 - d. Bienes de Consumo
 - e. Educación
 - f. Servicios
 - g. Logística
 - h. Entretenimiento
 - i. Telecomunicaciones
3. Corredor de la Ciudad de México: La mayoría de los Inmuebles (y los más significativos) se encuentran distribuidos a los largo de los principales corredores inmobiliarios de la Ciudad, tales como:
- a. Polanco
 - b. Insurgentes
 - c. Reforma
 - d. Lomas de Chapultepec
 - e. Roma-Condesa
 - f. Periférico Sur
 - g. Santa Fe

Una fortaleza adicional es que varios de Inmuebles del portafolio respectivo destinados a uso de oficinas se consideran tipo B+⁵, lo que permite mantener altos niveles de ocupación aun en entornos económicos restrictivos (es decir, con una orientación defensiva en momentos de crisis), como se explica a continuación: en épocas de crecimiento económico, las grandes empresas pueden moverse a edificios de mayor calidad, y los espacios se ocupan por empresas más pequeñas; en una época restrictiva, en un afán de reducir costos, varias empresas importantes pudieran decidir cambiar sus oficinas a edificios más pequeños o con mayor edad, pero manteniendo ubicaciones preferentes, lo que mantiene la demanda por la propiedad; adicionalmente se pueden ajustar los precios de oferta o cierre de los contratos en función de las necesidades del portafolio, el entorno económico y la demanda por los espacios.

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

Históricamente, los Inmuebles de ZKC han mantenido niveles de ocupación superiores a 95% en los últimos 3 años en propiedades estabilizadas. Algunas propiedades presentan menores niveles de ocupación pero se encuentran en proceso de reposicionamiento u optimización de ingresos actualmente.

⁵ Según reportes internos de ZKC.

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

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

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

Como resultado de las acciones anteriores, la cartera vencida actual del portafolio es de 0%.⁶

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

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

2.5. Emisiones al Amparo del Programa

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán por el Fiduciario a través del Fideicomiso Emisor correspondiente. El Fideicomiso Emisor de cada Emisión establecerá las bases a partir de las cuales habrán de emitirse por el Fiduciario de dicho Fideicomiso Emisor los Certificados Bursátiles de la Emisión respectiva.

Los Certificados Bursátiles

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

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

Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por todos y cada uno de los activos y/o derechos que

⁶ Según reportes internos de ZKC.

se describirán en el suplemento correspondiente a la Emisión respectiva, junto con sus frutos, productos y accesorios, los cuales consistirán principalmente en flujos de efectivo derivados de Derechos de Cobro al amparo de Contratos de Arrendamiento que, de tiempo en tiempo, origine y/o administre ZKC así como, en su caso, las garantías que se establezcan en el suplemento respectivo.

Asamblea de Tenedores

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

Administración de los Activos

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

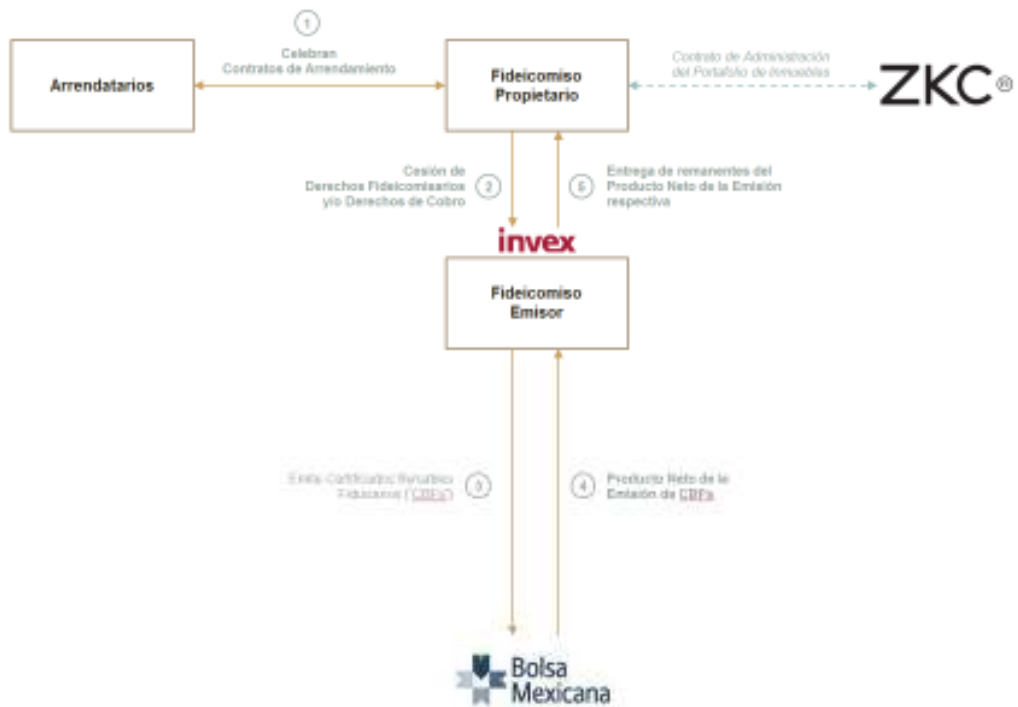
El Flujo de los Fondos

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

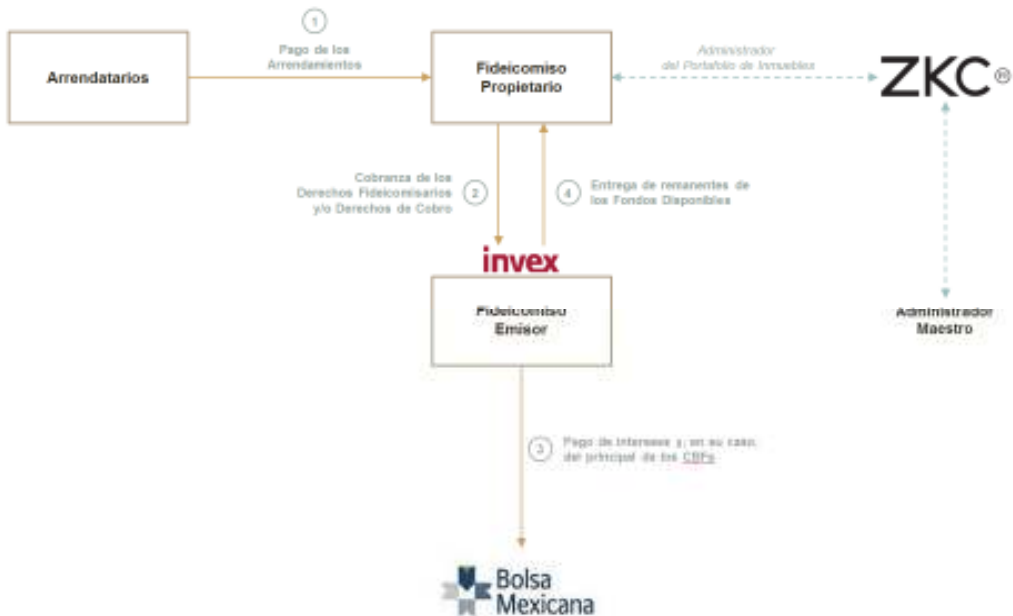
La Operación

A continuación se presentan diagramas que muestran los principales pasos involucrados de manera general en las operaciones de bursatilización descritas en el presente prospecto, no obstante, deberá consultarse el suplemento de cada emisión para conocer las particularidades de cada una de estas:

- 1) Al momento de la Emisión correspondiente:



2) Después de la Emisión correspondiente:



Participantes

Como Fiduciario Emisor

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

invexBanco

Como Administrador y Originador

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.



Como Agente Estructurador

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



Como Intermediario Colocador

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



Como Representante Común

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



Como Asesor Legal y Fiscal Externo

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



Como Auditor Externo

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



Como Asesor Externo

Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V.



3. Factores de Riesgo

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

3.1. Factores de Riesgo relacionados con la Estructura de Bursatilización

Activos limitados de cada Fideicomiso Emisor

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

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

Obligaciones limitadas de las personas participantes

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

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

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

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

Los Fideicomisos Emisores no contarán con un comité técnico

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

Los Fideicomisos Emisores no son fideicomisos de garantía

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

Responsabilidad Limitada del Fiduciario y de los Fideicomitentes ZKC

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

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

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

De conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso Emisor correspondiente, el Fiduciario deberá pagar los gastos propios de mantenimiento del Programa y de cada Emisión antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles, por lo que los pagos a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos gastos. Los gastos de mantenimiento del Programa y de cada Emisión, el pago de las indemnizaciones al

Fiduciario de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso correspondiente, los gastos directos, indispensables y necesarios para mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado ante la BMV y el depósito de los mismos ante el Indeval, los honorarios de las Agencias Calificadoras, y otros gastos identificados en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

3.2. Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

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

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

Riesgo de reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

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

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

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

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

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

Falta de Pago de Intereses y Principal

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

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

Reducción o pérdida de la Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras

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

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

Solvencia de los Arrendatarios

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

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

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

Deterioro del valor de los Inmuebles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Factores de Riesgo en México y la Economía Global

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

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

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar al negocio. 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 la que se realizarán las Emisiones al amparo del Programa, la condición financiera de cada Fideicomiso Emisor o resultados de la operación.

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

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

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas podrían ser, en cierto grado, afectados por las condiciones económicas y de mercados globales de otros países y mayores socios

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

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. Durante la segunda mitad del 2008 y parte del 2009 los precios de cotización de valores de compañías mexicanas listados en la BMV disminuyeron sustancialmente, en términos similares a las bolsas de valores en los Estados Unidos de América y el resto del mundo. Condiciones económicas adversas en los Estados Unidos de América, que actualmente está experimentando una lenta recuperación de la crisis financiera y recesión en 2008 y 2009.

Las propuestas de campaña del presidente de los Estados Unidos de América, Donald Trump, referentes a la renegociación o la terminación del TLCAN, la salida del Reino Unido de la Unión Europea u otros eventos relacionados, podrían tener un efecto adverso sobre la economía mexicana. No se puede asegurar que, de materializarse los eventos descritos anteriormente, o ante eventos de carácter y magnitud similar en estos u otros países no tengan un efecto adverso sobre el desempeño financiero de ZKC.

La inflación en México, así como ciertas medidas gubernamentales adoptadas para controlarla, podrían tener un efecto adverso sobre las Emisiones al amparo del Programa

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación. Aunque no ha existido volatilidad significativa en las tasas de interés en México durante años recientes, la tasa anual de inflación publicada por el Banco de México alcanzó 4.40% en 2010, 3.82% en 2011, 3.57% en 2012, 3.97% en 2013, 4.08% en 2014 2.13% en 2015 y 3.36 en 2016. Si México experimentase nuevamente altos niveles de inflación, estos podrán afectar de manera adversa el desempeño financiero de ZKC. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones económicas del país hasta llegar a un punto de crisis podría afectar significativamente el flujo del Fideicomiso Emisor respectivo.

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 las Emisiones al amparo del Programa

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 patrimonio de los Fideicomisos Emisores y/o Propietarios respectivos en particular, 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. Las Emisiones al amparo del Programa podrán verse adversamente afectadas por los cambios en las políticas de gobierno o regulaciones que involucren o afecten los activos del Fideicomiso Propietario respectivo, su administración, operaciones y régimen fiscal, así como los del Fideicomiso Emisor correspondiente. No podemos asegurar que un cambio en las políticas gubernamentales del gobierno mexicano no afectará

adversamente las emisiones al amparo del Programa, el negocio de ZKC, así como su condición financiera y resultados de operación. 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 las Emisiones al amparo del Programa.

3.5. Factores de Riesgo de Proyecciones a Futuro

La información descrita en la sección “*III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 4. Estimaciones Futuras*” de cada suplemento constituye solamente estimaciones sobre el posible comportamiento futuro de los activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo que servirán de fuente de pago de la Emisión respectiva. Los resultados reales del comportamiento de dichos activos podrían diferir significativamente de los esperados con base en dichas estimaciones.

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

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

4. Otros Valores Emitidos por los Fideicomisos Emisores

A la fecha del presente documento, el Fiduciario Emisor (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor) no cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

Los valores que en su caso emita el Fiduciario se darán a conocer en el suplemento respectivo.

5. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente prospecto y cualquiera de sus anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas en las oficinas del Fiduciario o en su página de internet www.invex.com, en las oficinas de ZKC o en su página de internet www.zkc.com.mx, o bien a través de la BMV y la CNBV, en sus oficinas, o en sus páginas de Internet www.bmv.com.mx y www.gob.mx/cnbv, respectivamente.

A solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento. Para este propósito los inversionistas deben dirigirse a la siguiente persona encargada de la relación con los inversionistas por parte de ZKC: Marcos Zaga Galante, teléfono 5245-7070, y correo electrónico: mzaga@zkc.com.mx.

Las páginas de Internet del Fiduciario y de ZKC contienen información del Fiduciario o de ZKC que no forma parte de este documento y que la CNBV no ha revisado o validado. La información sobre el Fiduciario contenida en su página de Internet no es parte ni objeto de este prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública o privada de valores.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

En términos del presente prospecto podrán realizarse diversas Emisiones de Certificados Bursátiles, conforme al presente Programa. Cada Emisión de Certificados Bursátiles hecha al amparo del presente Programa se realizará mediante oferta pública u oferta pública restringida, según sea el caso, y contará con sus propias características, incluyendo sin limitar, el monto de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés y amortización del principal, las cuales serán acordadas por el Fiduciario Emisor, y los Fideicomitentes ZKC, con los Intermediarios Colocadores al momento de cada Emisión y se darán a conocer mediante el suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o su equivalente en UDIs o en Dólares, según se señale en el suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente.

Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso Emisor.

Fideicomitentes

ZKC.

Clave de Pizarra

La correspondiente para cada emisión "ZKCCB", seguida de los dos últimos dígitos del año de emisión y los demás datos de identificación que autorice la BMV.

Tipo de Valor

Certificados bursátiles fiduciarios.

Tipo de Oferta

Todas las ofertas a ser realizadas al amparo del Programa serán públicas o públicas restringidas, primarias y nacionales.

Acto Constitutivo

Cada Emisión al amparo del Programa a que se refiere este prospecto será realizada por el Fiduciario actuando de conformidad con un Contrato de Fideicomiso que en su momento celebre con los Fideicomitentes ZKC y el Representante Común.

Serie

Cada una de las Emisiones podrá consistir en una o más series, algunas de las cuales podrán estar subordinadas, según se señale en el suplemento correspondiente.

Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente

Hasta \$8,000'000,000.00 de Pesos, o su equivalente en UDIs o su equivalente en Dólares. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse distintas Emisiones siempre y cuando no excedan del monto total revolvente autorizado del Programa.

Plazo de Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de autorización que al efecto expida la CNBV, y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo conforme a los cuales se emita.

Valor Nominal

Los Certificados Bursátiles tendrán el valor nominal que se prevea en el título, el cual será divulgado en el suplemento y avisos respectivos.

Fideicomisos Emisores

Cada una de las Emisiones que realice el Fiduciario al amparo del Programa se realizará a través de un Fideicomiso Emisor.

Patrimonio de los Fideicomisos Emisores

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

Fideicomisarios en Primer Lugar de los Fideicomisos Emisores

Los Tenedores en los términos previstos en el Fideicomiso Emisor respectivo.

Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso Emisor

Se señalan en el suplemento correspondiente.

Fuente de Pago

La fuente de pago de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa será el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente a la Emisión respectiva.

Plazo de las Emisiones

Será determinado para cada Emisión por acuerdo entre los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario y el Intermediario Colocador, en el momento de la Emisión correspondiente; en el entendido, que dicho plazo no podrá ser menor a 5 ni mayor a 30 años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva.

Administrador

Para cada Emisión en particular, ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V., o a quien se señale con tal carácter en el suplemento, avisos y título correspondientes a dicha Emisión.

Administrador Maestro

Para cada Emisión en particular, la Persona que se establezca en el suplemento, avisos y títulos correspondientes a dicha Emisión.

Derechos que confieren a los Tenedores

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

Garantía

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contar con garantía específica, según se determine en el suplemento respectivo.

Aforo

Se dará a conocer en el suplemento correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa.

Calificaciones

Las calificaciones crediticias otorgadas a cada una de las Emisiones al amparo del Programa serán divulgadas en los avisos y en el suplemento respectivos.

Amortización

Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con el título que documente la Emisión respectiva.

Opción de Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente, ya sea total o parcialmente, de conformidad con el título que documente la Emisión respectiva.

Eventos de Retención, Eventos de Amortización Acelerada, Eventos de amortización Anticipada y Eventos de Incumplimiento:

Cada Emisión podrá contener casos y acontecimientos que constituyan Eventos de Retención, Eventos de Amortización Acelerada, Eventos de Amortización Anticipada y Eventos de Incumplimiento, dichos eventos podrán tener consecuencias distintas para cada Emisión. Dichos Eventos de Retención, Eventos de Amortización Acelerada, Eventos de Amortización Anticipada y Eventos de Incumplimiento se describirán en el suplemento correspondiente.

Tasa de Interés

Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente en el momento de cada Emisión y dada a conocer en el título, suplemento y avisos respectivos.

Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses

Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha que se indique en el suplemento respectivo en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma

No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 contra la entrega del título respectivo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

Fecha de Emisión

Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre los Fideicomitentes ZKC, el Fiduciario y el Intermediario Colocador y dada a conocer en el suplemento y avisos respectivos, siempre y cuando no exceda del Plazo de Vigencia del Programa otorgada por la CNBV.

Emisiones Adicionales.

El Fiduciario, por instrucción del Fideicomitente ZKC que corresponda y sujetándose a las disposiciones aplicables de los documentos de la Emisión correspondiente y de la Ley Aplicable, podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles Adicionales. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo por la Fecha de Emisión, plazo y precio de colocación, mismo que se calculará en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor y título de la Emisión respectiva) que los Certificados Bursátiles Originales, tales como la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal, Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, clave de pizarra y demás características de los Certificados Bursátiles Originales.

Depositario

Indeval.

Obligaciones de Hacer y No Hacer

El Fiduciario tendrá ciertas obligaciones a su cargo al amparo del Programa, las cuales dará a conocer en el suplemento, avisos y título correspondientes.

Destino de los Fondos:

Los recursos netos provenientes de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo de este Programa, serán utilizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Fideicomiso y en el suplemento correspondientes.

Mecanismo de Asignación

Los Certificados Bursátiles podrán colocarse mediante el método de construcción de libro o subasta pública, según se indique en el suplemento de cada Emisión, y la asignación podrá ser a prorrata, bajo el principio primero en tiempo primero en derecho, o mediante asignación a tasa única de manera discrecional o cualquier otra, según se indique en el suplemento de cada Emisión.

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (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 vigente, y demás disposiciones fiscales aplicables.. Se recomienda a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo del Programa, particularmente lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017 y por cualquier disposición fiscal aplicables 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.

Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este suplemento y en el prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo" del presente prospecto.

Representante Común

Para cada Emisión en particular, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o a quien se señale con tal carácter en el suplemento correspondiente a dicha Emisión.

Intermediario Colocador

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y/o aquellas casas de bolsa que los Fideicomitentes ZKC designen para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa.

Agente Estructurador

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., y/o aquellas instituciones financieras que los Fideicomitentes ZKC designen para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa. La labor del Agente Estructurador consistió en asesorar a ZKC y al Fiduciario en la determinación de ciertas características del Programa incluyendo, entre otras, diseño de la estructura, análisis financiero y la atención de asuntos relacionados con las Agencias Calificadoras.

Asesor Externo

Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V., y/o aquellas instituciones financieras que los Fideicomitentes ZKC designen para cualquiera de las Emisiones al amparo del Programa. La labor del Asesor Externo consistió en asistir a ZKC y al Fiduciario en la determinación de ciertas características del Programa.

Autorización de publicación de la CNBV

El Programa de los Certificados Bursátiles que se describen en este prospecto fue autorizado por la CNBV y se encuentran inscritos con el número 153/10931/2017 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

LOS FIDEICOMITENTES ZKC, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL AGENTE ESTRUCTURADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RESPECTIVOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A LOS FIDEICOMITENTES ZKC, AL FIDUCIARIO, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL AGENTE ESTRUCTURADOR NI AL INTERMEDIARIO COLOCADOR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR, EN SU CASO, LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

NINGÚN FIDEICOMISO EMISOR CONTARÁ CON UN COMITÉ TÉCNICO. PARA QUE EL FIDUCIARIO ADOPTE CUALQUIER ACTO O TOME CUALQUIER ACCIÓN CUYA ADOPCIÓN NO REQUIERA DEL CONSENTIMIENTO DE ALGUNA PERSONA EN PARTICULAR EN TÉRMINOS DE LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN RESPECTIVA, SE REQUERIRÍA EL ACUERDO DE LOS FIDEICOMITENTES ZKC, EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR Y/O DEL ADMINISTRADOR MAESTRO, EN SU CASO, Y SÓLO PODRÁ ADOPTARSE O TOMARSE SI LOS MISMOS SON NECESARIOS, APROPIADOS O CONVENIENTES PARA SATISFACER O CUMPLIR CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO EMISOR RESPECTIVO. LOS POTENCIALES TENEDORES DEBEN TOMAR EN CUENTA ESTA CARACTERÍSTICA AL MOMENTO DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRA VENTA DE ESTOS INSTRUMENTOS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

2. Destino de los Fondos

El destino específico de los recursos se detallará en el suplemento que corresponda a cada una de las Emisiones.

3. Plan de Distribución

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

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

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

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

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

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

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

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y los Fideicomitentes ZKC le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa.

4. Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa, representarán aproximadamente \$5,276,348.60 Pesos. Dichos gastos se detallan a continuación (todas las cifras en pesos moneda nacional):

| GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA | MONTO | IVA | TOTAL |
|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV | \$20,902.00 | \$0.00 | \$20,902.00 |
| Derechos de Estudio y Trámite ante la BMV | \$18,152.32 | \$2,904.36 | \$21,056.68 |
| Asesor legal externo | \$4,312,405.10 | \$689,984.81 | \$5,002,389.92 |
| Asesor Fiscal de la Transacción..... | \$200,000.00 | \$32,000.00 | \$232,000.00 |
| Total (Pesos)..... | \$4,551,459.42 | \$724,889.17 | \$5,276,348.60 |

Los gastos antes mencionados serán pagados por ZKC con recursos propios, por lo que los mismos serán reembolsados con los recursos provenientes de la colocación de la primera Emisión.

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el suplemento correspondiente a cada una de dichas Emisiones.

5. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplen en cada uno de los títulos que representen los Certificados Bursátiles, en los respectivos suplementos y en la legislación vigente aplicable; en el entendido, sin embargo, que dichos derechos y obligaciones en todo caso se apegarán estrictamente a lo establecido en el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras (según dicho artículo sea modificado y/o adicionado de tiempo en tiempo) vigente. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que documente los Certificados Bursátiles o en la legislación aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores correspondientes computada conforme lo dispuesto en dichos títulos.

Los derechos y obligaciones del Representante Común establecidos en cada título relacionado con una Emisión llevada a cabo al amparo del Programa será, por lo menos, los siguientes:

- suscribir el Título correspondiente a la Emisión de que se trate, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable, así como, en su caso, suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje del título y la actualización de la inscripción en el RNV;
- revisar la constitución del Fideicomiso Emisor respectivo y firmar los documentos de la Emisión respectiva (y sus modificaciones) de los que sea parte;
- revisar la existencia del patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo;
- revisar, en la medida de lo posible y en el ámbito de sus facultades, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fiduciario Propietario respectivo, del Administrador Maestro respectivo y del Administrador conforme a los documentos de la Emisión y los documentos del Fideicomiso Propietario respectivo, notificar a los Tenedores, a través de los medios que considere adecuados, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o instruir al Fiduciario que se inicie cualquier acción en contra del Fiduciario Propietario respectivo, del Administrador Maestro o del Administrador (incluyendo, sin limitar, la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos con cargo al patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo);
- notificar a los Tenedores, mediante la publicación de un evento relevante, sobre la actualización de cualesquier eventos de retención, eventos de amortización acelerada, eventos de amortización anticipada, eventos de incumplimiento o similares, según se establezca en los términos de la Emisión respectiva, según lo indique cualquier reporte aplicable o en caso de que cualquier otra parte se lo haya notificado al Representante Común, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo y en los demás documentos de la Emisión respectiva;
- convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del título y el del Contrato de Fideicomiso Emisor respectivos así lo establezcan, así como solicitar al Fiduciario convocar a asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;
- llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las asambleas de Tenedores;
- firmar en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos (y sus modificaciones) a ser celebrados con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo;
- ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los

derechos de los Tenedores;

- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en cada título, en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo y en los demás documentos de los que sea parte;
- solicitar del Fiduciario, del Fiduciario Propietario respectivo, del Administrador Maestro respectivo y/o del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo; en el entendido, que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión;
- proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador Maestro y/o el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la Ley Aplicable), y para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados Bursátiles, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;
- revisar y validar el cualquier reporte de distribuciones o similar, en términos de la Emisión respectiva, y en el ámbito de sus atribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo; y
- en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo, el título respectivo, el contrato de administración maestra respectivo y el contrato de administración respectivo, por parte del Fiduciario, del fideicomitente, del Administrador Maestro y del Administrador respectivos, y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión respectiva y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles de dicha Emisión o el patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, respecto de sus obligaciones relacionadas con la Emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso Emisor, el título y demás documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de cualesquiera Emisiones que se lleven a cabo al amparo del Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo), así como, el estado que guarda el patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al fideicomitente, al Administrador Maestro, al Administrador, al despacho contable externo, en su caso, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. El Fiduciario, el fideicomitente, el Administrador Maestro, el Administrador, el despacho contable externo, en su caso, y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones referidas en los plazos y periodicidad que el Representante Común les

requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, corridas financieras, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, cuando lo estime conveniente mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo casos de urgencia; en el entendido, que dichas visitas se realizarán al menos una vez al año.

El Representante Común estará obligado a solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos de la Emisión respectiva y/o documentos del Fideicomiso Propietario respectivo, referidos anteriormente por parte del Fiduciario, del fideicomitente, del Administrador Maestro, del Administrador, y demás personas que suscriban dichos documentos, sin que se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso Emisor respectivo y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del fideicomitente, del Administrador Maestro, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión respectiva y/o documentos del Fideicomiso Propietario respectivo y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará como un incumplimiento de cualesquiera obligaciones de confidencialidad establecidas en los documentos de la Emisión y/o documentos del Fideicomiso Propietario respectivos. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones a la asamblea de Tenedores, cuando ésta lo solicite o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de Tenedores o esta ordenar al Fiduciario a que contrate, con cargo al patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas. En caso que la asamblea general de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en el Contrato de Fideicomiso Emisor de que se trate, en caso de que la asamblea de Tenedores apruebe la contratación antes descrita, éste deberá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a dicho patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean

proporcionados, en su caso, por los Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la contratación de terceros descrita anteriormente, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Ley Aplicable.

El Representante Común podrá renunciar o ser removido conforme a los términos y condiciones establecidos en el título de cada Emisión que se lleve a cabo al amparo del Programa.

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común tendrá derechos a recibir los honorarios que, de tiempo en tiempo, acuerde con el Fiduciario.

6. Nombres de las personas con Participación Relevante en el Programa

A continuación se muestra una lista de las personas con una participación relevante en la oferta de los Certificados Bursátiles:

Como Fiduciario Emisor

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

The logo for Banco Invex, featuring the word "invex" in a bold, lowercase, sans-serif font with a red dot over the 'i', followed by the word "Banco" in a smaller, uppercase, sans-serif font.

Como Administrador y Originador

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

The logo for ZKC, consisting of the letters "ZKC" in a large, bold, black, sans-serif font, with a registered trademark symbol (®) to the upper right.

Como Agente Estructurador

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

The logo for Investia Asesores, featuring a stylized circular icon composed of several curved lines, followed by the word "INVESTIA" in a bold, uppercase, sans-serif font, and the word "Asesores" in a smaller, lowercase, sans-serif font below it.

Como Intermediario Colocador

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

The logo for Actinver, featuring the word "Actinver" in a large, bold, blue, sans-serif font.

Como Representante Común

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

The logo for CI Banco, featuring a stylized circular icon composed of several curved lines, followed by the word "CIBanco" in a bold, uppercase, sans-serif font, with "CI" in blue and "Banco" in red.

Como Asesor Legal y Fiscal Externo

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

The logo for Creel García-Cuéllar Aiza y Enríquez, featuring the word "CREEL" in a large, bold, uppercase, sans-serif font, with "GARCÍA-CUÉLLAR" and "AIZA Y ENRÍQUEZ" in a smaller, uppercase, sans-serif font below it.

Como Auditor Externo

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

The logo for KPMG, featuring the letters "KPMG" in a large, bold, blue, sans-serif font, with a stylized grid pattern above the letters.

Como Asesor Externo

Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V.

The logo for Consultoría y Asesoría en Negocios, featuring a stylized globe with green dots, flanked by the letters "A" and "N" in a large, bold, blue, sans-serif font.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta oferta son accionistas del Fiduciario o de los Fideicomitentes ZKC o de sus subsidiarias, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

El Fiduciario deberá entregar a los Tenedores toda la información relevante, incluyendo información relacionada a la constitución, administración y situación actual en el momento de la consulta. Marcos Zaga Galante, con domicilio ubicado en Avenida de las Palmas #920 PH Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 Ciudad de México, teléfono +52 (55) 5245.7070, y correo electrónico mzaga@zkc.com.mx, es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de ZKC.

III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

1. Descripción General

El programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios que se describe en este prospecto 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, se constituirá, por cada Emisión, un Fideicomiso Emisor que será designado por los Fideicomitentes ZKC, como fideicomisario en primer lugar 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 derivada de los Contratos de Arrendamiento que se hayan designado como fuente de flujos para una Emisión específica.

1.1 Descripción de los Inmuebles, los Contrato de Arrendamiento y los Derechos de Cobro

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

1.2 Mercado

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

La regulación hacia el sector ha servido para mantener los niveles de apalancamiento controlados y en niveles sanos (menores a 50% de los activos)⁷, dando mayor seguridad al público inversionista.

De manera paralela a la incursión y desarrollo de las FIBRAS, los mercados financieros nacionales también han experimentado un desarrollo importante, incorporando al abanico de instrumentos que se ofertan en el país diversos instrumentos de inversión de capital como certificados de capital de desarrollo o certificados de proyectos de inversión.

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

Como resultado de lo anterior, el mercado actualmente es más desarrollado y estable de lo que era hace

⁷ Artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5° de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

5 años; y los resultados obtenidos hasta el momento han permitido mantener el apetito de los inversionistas institucionales, el sector financiero y el público inversionista por invertir en el mercado inmobiliario nacional.

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

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

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

Por su parte, el sector industrial/logístico ha tenido un crecimiento sólido durante los últimos años con una tendencia de desarrollo regional sobre los corredores principales de las siguientes regiones: Ciudad de México y Estado de México; Monterrey-Salttillo; Guadalajara; zona bajo; y zona fronteriza. El sector ha tenido un gran impulso gracias a la cercanía al mercado de Estados Unidos de América, la disminución de la brecha salarial entre México y otros mercados emergentes como el sudeste asiático, así como un mayor acceso a mano de obra calificada para industrias especializadas como la automotriz y la aeronáutica. Este sector tiene ocupaciones cercanas al 100%⁸ así como incrementos reales en Dólares sobre los precios de renta, manteniéndose estable en todo el país, a pesar de algunos baches ante la incertidumbre percibida por cambios en la relación México-Estados Unidos y la inminente renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (NAFTA, por sus siglas en Ingles).

Respecto al sector comercial, a pesar del desarrollo del sector durante los últimos años, México sigue manteniendo bajos niveles de metros cuadrados comerciales por habitante en comparación a mercados desarrollados e incluso a otras economías emergentes de América Latina. El reto en este sector es la innovación a los formatos clásicos como los *fashion malls* y *power centers* para alojar nuevos formatos como *strip malls*, centros comerciales de conveniencia/servicios, y propiedades independientes (*stand alone*). Los aumentos en el precio de renta de este sector han sido negativos si se miden en dólares, pero se espera que dicha tendencia se revierta durante los próximos 5 años. Adicionalmente, debido a la tendencia de reflejar el incremento del valor de la propiedad en el precio de renta con rapidez, el valor de los guantes así como la duración de los contratos se han visto reducidos en este tipo de propiedades.

En cuanto al mercado de oficinas, se observa que la mayor demanda y concentración está en la Ciudad de México, aunque se empieza a observar la llegada de edificios corporativos a más ciudades del país; sin embargo, consideramos que dichos mercados no pueden considerarse maduros ni estables todavía. El sector ha crecido de manera importante en la Ciudad de México en los últimos años impulsado por la demanda del Gobierno Federal, así como grandes empresas nacionales y globales. Se espera la llegada

⁸ Datos obtenidos del análisis de ZKC con base en: (i) reportes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, JLL, CBRE y Colliers, (ii) reportes y análisis bursátiles sobre FIBRAS y el sector inmobiliario elaborador por Actinver e Investia y (iii) informes trimestrales y eventos relevantes de FIBRAS.

de 3 millones de metros cuadrados rentables en los próximos 5 años⁹, que es ligeramente superior a las estimaciones de demanda para dicho periodo; aunque no se prevé que este incremento neto en la oferta tenga consecuencias importantes en la desocupación o niveles de precio del sector, *ceteris paribus* (aunque si se espera una disminución marginal en los niveles de precio y/u ocupación en el corto plazo). Los niveles de ocupación se mantienen en niveles altos, sobre todo en comparación con otros mercados emergentes, aunque los precios de renta continúan siendo bajos en comparación con otras ciudades, además de que no han incrementado, en términos de dólares, en los últimos años.

En el sector hotelero, se han mantenido los niveles de ocupación para hoteles de ciudad entre 65%-70%¹⁰, pero se ha observado un incremento sostenido en revPAR en los últimos años. También se observa una mayor competencia por el incremento en la oferta de hoteles de bajo costo para viajeros de negocios. Respecto a los hoteles de playa/ descanso se observa un crecimiento importante del sector, impulsado por la revaluación del dólar y la recuperación económica de EUA, incrementando el flujo de visitantes. El revPAR presenta incrementos sostenidos, destacando el desarrollo observado y nuevas inversiones en los corredores Cancún-Playa del Carmen-Riviera Maya, así como Los Cabos y Puerto Vallarta.

Ventajas Competitivas

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

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

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

1. Tipo de activo:
 - a. Oficinas
 - b. Comercial
 - c. Logístico/ industrial
 - d. Hotelero
 - e. Habitacional
2. Arrendatarios: Más de 150 arrendatarios pertenecientes a diversos giros e industrias:
 - a. Gobierno Federal
 - b. Sector Financiero

⁹ Datos obtenidos del análisis de ZKC con base en: (i) reportes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, JLL, CBRE y Colliers, (ii) reportes y análisis bursátiles sobre FIBRAS y el sector inmobiliario elaborado por Actinver e Investia y (iii) informes trimestrales y eventos relevantes de FIBRAS.

¹⁰ Datos obtenidos del análisis de ZKC con base en: (i) reportes de mercado elaborados por Cushman & Wakefield, JLL, CBRE y Colliers, (ii) reportes y análisis bursátiles sobre FIBRAS y el sector inmobiliario elaborado por Actinver e Investia y (iii) informes trimestrales y eventos relevantes de FIBRAS.

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

Una fortaleza adicional es que varios de Inmuebles del portafolio respectivo destinados a uso de oficinas se consideran tipo B+¹¹, lo que permite mantener altos niveles de ocupación aun en entornos económicos restrictivos (es decir, con una orientación defensiva en momentos de crisis), como se explica a continuación: en épocas de crecimiento económico, las grandes empresas pueden moverse a edificios de mayor calidad, y los espacios se ocupan por empresas más pequeñas; en una época restrictiva, en un afán de reducir costos, varias empresas importantes pudieran decidir cambiar sus oficinas a edificios más pequeños o con mayor edad, pero manteniendo ubicaciones preferentes, lo que mantiene la demanda por la propiedad; adicionalmente se pueden ajustar los precios de oferta o cierre de los contratos en función de las necesidades del portafolio, el entorno económico y la demanda por los espacios.

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

Históricamente, los Inmuebles de ZKC han mantenido niveles de ocupación superiores a 95% en los últimos 3 años en propiedades estabilizadas. Algunas propiedades presentan menores niveles de ocupación pero se encuentran en proceso de reposicionamiento u optimización de ingresos actualmente.

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

¹¹ Según reportes internos de ZKC.

certidumbre sobre la cobranza de la renta aunque a veces ello implique una reducción marginal en los precios de la renta.

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

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

Como resultado de las acciones anteriores, la cartera vencida actual del portafolio es de 0%.¹²

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

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

1.3 Emisiones al Amparo del Programa

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán por el Fiduciario a través del Fideicomiso Emisor correspondiente. El Fideicomiso Emisor de cada Emisión establecerá las bases a partir de las cuales habrán de emitirse por el Fiduciario de dicho Fideicomiso Emisor los Certificados Bursátiles de la Emisión respectiva.

Los Certificados Bursátiles

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

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

Patrimonio del Fideicomiso Emisor y características de la Emisión respectiva

El patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por todos y cada uno de los activos y/o derechos

¹² Según reportes internos de ZKC.

que se describirán en el suplemento correspondiente a la Emisión respectiva, junto con sus frutos, productos y accesorios, los cuales consistirán principalmente de los derechos que como fideicomisario en primer lugar tendrá el Fiduciario Emisor en el Fideicomiso Propietario respectivo, mismos que servirán de respaldo a la Emisión correspondiente.

Administración de los Activos

Para cada Emisión, se celebrará un contrato de administración entre el Fiduciario Propietario y el administrador correspondiente, en virtud del cual el administrador se obligará a proporcionar servicios de administración, comercialización y mantenimiento de los Locales y áreas comunes de los Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles respectivo y los Contratos de Arrendamiento que integren el Portafolio de Inmuebles respectivo.

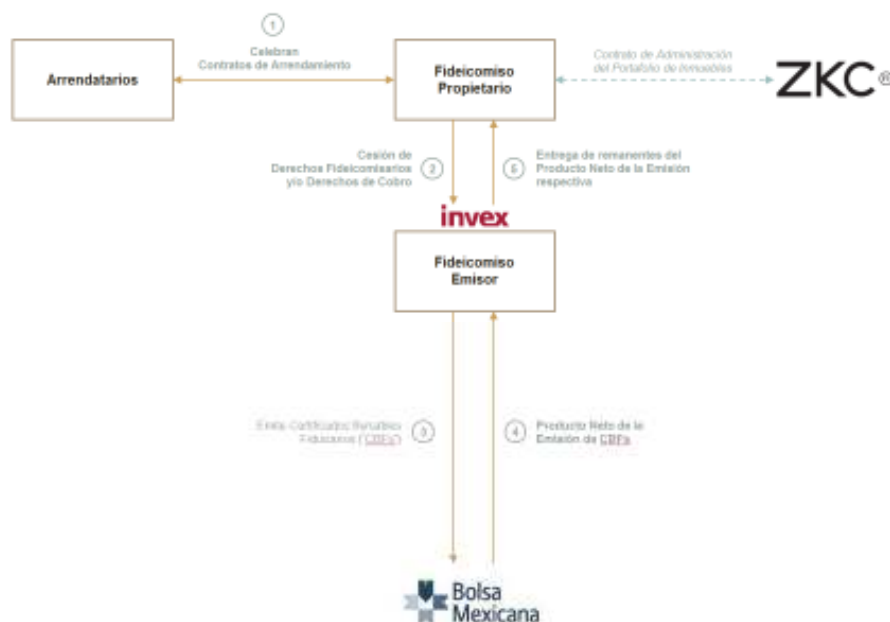
El Flujo de los Fondos

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

La Operación

A continuación se presentan diagramas que muestran los principales pasos involucrados de manera general en las operaciones de bursatilización descritas en el presente prospecto, no obstante, deberá consultarse el suplemento de cada Emisión para conocer las particularidades de cada una de estas:

1) Al momento de la Emisión respectiva:



2) Después de la Emisión respectiva:



Participantes

Como Fiduciario Emisor

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



Como Administrador y Originador

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.



Como Agente Estructurador

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



Como Intermediario Colocador

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



Como Representante Común

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



Como Asesor Legal Externo y Asesor Fiscal

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

CREEL
GARCÍA-CUÉLLAR
AIZA Y ENRÍQUEZ®

Como Auditor Externo

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

KPMG

Como Asesor Externo

Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V.



2. Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor

2.1 Descripción del Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor

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

2.2 Descripción de los Derechos de Cobro

Información detallada de los Derechos de Cobro que sirvan de respaldo a cada Emisión correspondiente será incluida en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 1.1 Descripción de los Derechos Fideicomisarios” del suplemento correspondiente.

2.3 Evolución de los Derechos de Cobro

Información detallada relativa a la evolución de los Derechos de Cobro se incluirá en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 3. Evolución de los Activos Fideicomitados” de cada suplemento.

2.4 Contratos y Acuerdos.

Fideicomiso Emisor, Contrato de Administración y Otros Contratos

Un resumen del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y cualesquier otros contratos relevantes para una Emisión específica, se incluirá en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 5. Resúmenes de los Contratos” de cada suplemento.

2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Cualquier proceso judicial, administrativo o arbitral relacionado con los Fideicomitentes ZKC o el Administrador o con el desarrollo de sus actividades, que pudiera llegar a tener algún impacto significativo sobre el Fideicomiso Emisor correspondiente o los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo, será revelado en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 6.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” de cada suplemento.

3. Estimaciones Futuras

Información relativa al comportamiento futuro estimado de los Derechos de Cobro u otros activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso Emisor respectivo se incluirá en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 4. Estimaciones Futuras” de cada suplemento.

Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que dichas estimaciones están basadas en información disponible a la fecha del suplemento respectivo, misma que puede cambiar. ZKC advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en dicho suplemento.

4. ZKC

4.1 Historia y Desarrollo de ZKC

ZKC nace en el año 2000 como una empresa dedicada a la promoción, diseño, construcción, y venta de desarrollos inmobiliarios dentro del mercado mexicano. Inicialmente se enfocó en la construcción y remodelación de diversas propiedades habitacionales dentro de la Ciudad de México, dando paso a desarrollos pequeños y medianos más complejos dentro del sector de vivienda residencial, con foco dentro del Área Central de Negocios dentro de las colonias cercanas al centro de la Ciudad de México (Col. Del Valle, Col. Álamos, Col. Roma, Col. Nápoles, etc).

Durante los años 2005 – 2009, ZKC extiende sus operaciones al sector turístico fuera de la Ciudad de México. Se desarrollan complejos mixtos en algunos de los principales destinos turísticos de México: Los Cabos, Riviera Maya y Tijuana/Ensenada.

A partir del año 2009, ZKC redefine su estrategia hacia la creación y administración de portafolios inmobiliarios. Inicialmente, se enfocó inversiones en propiedades que generen flujo de efectivo, principalmente a través de (i) adquisición de propiedades estabilizadas, (ii) reposicionamiento de activos, (iii) *sale and lease back*, y (iv) propiedades a la medida (*biuld to suit*)

En el año 2013 ZKC propone a sus inversionistas la convergencia de todas las propiedades estabilizadas que administra en un solo vehículo, de manera que se alcance una escala relevante. Adicionalmente, se identificaron diversos beneficios de tener una operación consolidada como economías de escala, mayor acceso a financiamiento y la posibilidad de obtenerlo en mejores condiciones y mayor eficiencia administrativa y fiscal; beneficios que finalmente se capturaron con la creación del Fideicomiso 1772/2013.

De manera paralela, ZKC creó y fungió como administrador de otros portafolios inmobiliarios, ya sea para desarrollo de plazas y propiedades comerciales (principalmente tipo *strip malls* y centros comerciales de servicios), un portafolio enfocado en propiedades comerciales pequeñas y/o en zonas populares y un portafolio enfocado en el desarrollo de edificios de usos mixtos de tipo A+¹³ en los principales corredores de la Ciudad de México.

De manera consolidada, los portafolios administrados por ZKC se componen de:

- Más de 70 propiedades
- Más de 300,000m² de Área Bruta Rentable (GLA)
- Más de 150,000m² de terreno
- Más de 150 arrendatarios
- Más de 200 Locales

Activos inmobiliarios con valor aproximado de USD\$800,000,000.00 (Ochocientos Millones de Dólares)¹⁴.

¹³ Según reportes internos de ZKC.

¹⁴ Según reportes internos de ZKC.

4.2 Descripción del Negocio

ZKC actúa como Administrador de diversos portafolios inmobiliarios con enfoque en la Ciudad de México, aunque sus actividades y tipo de inversiones varíen entre sí.

Como Administrador, ZKC es responsable de la comercialización de los Locales disponibles, la operación de los inmuebles administrados y la cobranza de los Contratos de Arrendamiento que integran cada uno de los Portafolios de Arrendamientos. Dichas actividades se describen a continuación:

1. Comercialización

ZKC es responsable de mantener los Locales e Inmuebles rentados en condiciones favorables para sus inversionistas. Para las actividades de comercialización, ZKC se apoya en corredores inmobiliarios de reconocido prestigio a nivel nacional e internacional. Estas empresas se contratan dependiendo el tipo de inmueble que se desea rentar, su tamaño y ubicación, buscando explotar las fortalezas y red de contactos de cada uno de ellos. Los *brokers* con quienes se tiene una relación más cercana son:

- Coldwell Banker Commercial;
- Cushman & Wakefield;
- CBRE Group;
- Jones Lang LaSalle; y
- Otros corredores independientes.

En general se busca una adecuada diversificación entre los inquilinos del portafolio y no tener elevados niveles de concentración por industria o arrendatario.

Personal de las áreas jurídicas y de operaciones de ZKC realizan un *due diligence* de cada arrendatario previo a la firma del Contrato de Arrendamiento correspondiente y negocian directamente con los Arrendatarios los términos de condiciones de los mismos.

2. 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, entregando a ZKC los reportes de mantenimiento correspondientes periódicamente a la Dirección de Operaciones de ZKC. En caso de inquilinos múltiples en propiedades con áreas comunes y/o que requieran de servicios como limpieza, seguridad, etc.; la dirección de operaciones de ZKC se encarga de la contratación de los 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 los mismo 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 correspondiente 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 Fideicomiso Propietario respectivo, de ZKC o con proveedores externos especializados en la materia correspondiente

3. Cobranza:

Las funciones de cobranza son fundamentales para una operación adecuada y mantener una buena situación financiera de cualquier portafolio inmobiliario.

ZKC ha diseñado un esquema de seguimiento continuo a la cobranza que le permita reaccionar rápidamente en caso de detectar que algún Arrendatario cae en mora, detonando diversas acciones y actividades de cobranza; lo que ha resultado en mantener el portafolio sin cartera vencida y con los atrasos en niveles mínimos. A continuación se describe brevemente el procedimiento de facturación y cobranza de ZKC:

- (a) Deloitte elabora y envía a los Arrendatarios las facturas de manera automatizada al inicio de cada mes.
- (b) Los arrendatarios depositan la renta mensual en las cuentas de captación (virtuales) que ZKC le asigne a cada Arrendatario.
- (c) El banco hace un barrido diario de las cuentas de captación y envía los recursos a cuentas concentradoras.
- (d) Deloitte obtiene los movimientos del portal bancario diariamente y los carga en el sistema 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 correspondiente.

4.3 Posición de Mercado

ZKC se ha consolidado como un jugador mediano en el mercado inmobiliario de México en los últimos años. Sin embargo, es difícil conocer su posición relativa ya que actualmente sólo administra los portafolios inmobiliarios que ha formado (y en los que participan sus socios) directamente. Hasta el momento, ZKC no administra portafolios inmobiliarios de terceros.

4.4 Principales Clientes

Dentro de los principales clientes de ZKC, se encuentran:

El Fideicomiso 1772/2013;

Banca Mifel, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1865/2014; y

Banca Mifel, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 2129/2015

4.5 Desempeño Ambiental

Las actividades de ZKC no representan un riesgo al medio ambiente o a los recursos naturales.

4.6 Estructura Corporativa



A continuación se mencionan las principales actividades y responsabilidades de cada una de las áreas de ZKC:

Consejo Directivo: Máximo órgano de decisión, supervisando toda la operación y encargándose de adquisiciones.

Dirección de Operaciones: Comercialización, cobranza, atención a inquilinos, relación con inquilinos y proveedores.

Dirección de Administración y Finanzas: Facturación, tesorería, relación con instituciones financieras, relación con inversionistas, contabilidad e impuestos.

Dirección Jurídica: Elaboración, revisión y negociación de contratos de arrendamiento y de compraventa de inmuebles, asambleas e instrucciones al fiduciario, en su caso.

Dirección de Proyectos: Arquitectura, proyecto ejecutivo, licencias, desarrollo y construcción, relación con contratistas de obra.

4.7 Descripción de los Principales Activos y Pasivos

ZKC no posee activos específicos o especializados ni pasivos relevantes para cumplir con sus funciones de Administrador.

4.8 Experiencia en bursatilizaciones

ZKC no ha participado en operaciones de bursatilización con anterioridad al establecimiento del presente Programa.

5. Deudores Relevantes

Información relativa a cualquier Deudor relevante respecto de una Emisión en particular se incluirá en la sección *“III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 8. Deudores Relevantes”* del suplemento correspondiente.

6. El Administrador

El Administrador de cada Emisión al amparo del presente Prospecto será designado por los Fideicomitentes ZKC y el Fiduciario Emisor correspondiente y tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en cada uno de los contratos de administración respectivos. Información relativa a los derechos y obligaciones del Administrador de una Emisión en particular se incluirá en la sección *“III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 7. El Administrador”* del suplemento correspondiente.

7. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de Valores

Excepto por lo divulgado en este prospecto y en los suplementos correspondientes, no existen terceros que hayan asumido obligaciones frente al Fiduciario o los Tenedores.

IV. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

Ningún experto independiente emitió opinión para cumplir con requisitos o características previstas en los documentos del Programa. La existencia de dichas opiniones, en su caso, será dada a conocer en cada suplemento.

2. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de intereses


A la fecha del presente prospecto, no se han celebrado transacciones o créditos relevantes entre el Fiduciario y ZKC o cualquier tercero que sea relevante para los Tenedores.

No obstante lo anterior, ZKC, mantiene relaciones de negocio con el Fiduciario y sus subsidiarias y/o afiliadas, y éstos les prestan a aquéllos diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado y en el curso ordinario de negocios. Ninguna de dichas operaciones es relevante para los Tenedores.

V. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los derechos fideicomitidos, así como la información financiera de ZKC o de quien aporte los derechos al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."


ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

Por: 
Nombre: Elías Camhaji Lisbona
Cargo: Socio Director

Por: 
Nombre: Marcos Zaga Galante
Cargo: Director de Finanzas

Por: 
Nombre: Mauricio Khalifa Weizel
Cargo: Socio Director

Por: 
Nombre: José Zagher Cohen
Cargo: Director de Operaciones

Por: 
Nombre: Jacobo Zagher Cohen
Cargo: Socio Director

Por: 
Nombre: Ricardo Ramírez Luna
Cargo: Director Jurídico

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto 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

Por: 

Nombre: Pedro Izquierdo Rueda
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Edgar Figueroa Pantoja
Cargo: Delegado Fiduciario




"El suscrito bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de agente estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones y estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

El Agente Estructurador
Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

Por: 
Nombre: Jose Antonio Gomez Aguado
Cargo: Apoderado

"El suscrito bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de asesor externo, ha realizado la investigación, revisión y análisis del Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones y estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

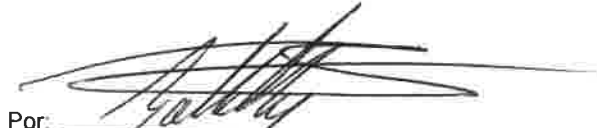
El Asesor Externo
Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V.

Por: 
Nombre: Gonzalo García de Luca
Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de ZKC, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en Bolsa."

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

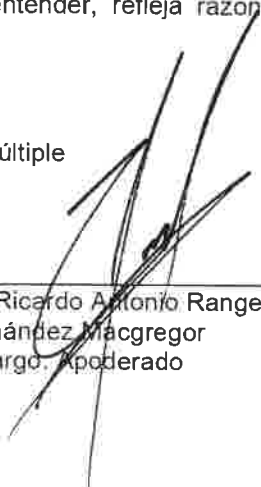


Por: _____
Nombre: Nathan Moussan Farca
Cargo: Apoderado

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por: 
Nombre: Patricia Flores Milchorena
Cargo: Apoderado

Por: 
Nombre: Ricardo Antonio Rangel
Fernández Macgregor
Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Creeel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

Por: 

Nombre: Carlos Zamarrón Ontiveros

Cargo: Socio

VI. ANEXOS

1. Opinión Legal

LUIS J. CREEL LUJÁN †
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S. †

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR
CONSEJERO

CARLOS AIZA HADDAD
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE
CARLOS DE ICAZA ANEIROS
CARLOS DEL RÍO SANTISO
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE

JORGE MONTAÑO VALDÉS
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE
ALEJANDRO SANTOYO REYES
OMAR ZÚÑIGA ARROYO
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ
BEGOÑA CANCINO GARÍN
JORGE E. CORREA CERVERA
BADIR TREVIÑO-MOHAMED
HUMBERTO BOTTI ORIVE
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUIZ
CARLOS MENA LABARTHE
EDUARDO FLORES HERRERA

Teléfono Directo:

(52) (55) 4748-0618

Correo Electrónico:

carlos.zamarron@creel.mx

22 de noviembre de 2017

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a (i) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores bajo la modalidad de programa de colocación (el "Programa") de los certificados bursátiles fiduciarios (los "Certificados Bursátiles") hasta por un monto total con carácter revolvente de \$8,000,000,000.00 M.N. o su equivalente en Unidades de Inversión o dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América; y (ii) la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa por un monto total de hasta \$3,700,000,000.00 M.N. (la "Primera Emisión") a realizarse por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el "Fiduciario Emisor"), como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/2935 (el "Contrato de Fideicomiso Original") celebrado con ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente ("ZKC" o el "Fideicomitente"), y CI Banco, S.A., Institución

de Banca Múltiple en su carácter de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (el "Representante Común").

En tal carácter, hemos revisado exclusivamente la documentación e información proporcionada por el Fiduciario Emisor que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto para los efectos previstos en el artículo 85, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores. En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante nos referimos. Para efectos de la presente opinión, hemos examinado únicamente lo siguiente:

A. Copia certificada de las escrituras públicas que se describen en el Apéndice "1" de la presente, respecto a la constitución y los estatutos sociales del Fiduciario Emisor, así como a los poderes otorgados a sus delegados fiduciarios para suscribir en nombre y representación del Fiduciario Emisor, el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), el Contrato de Administración (según dicho término se define más adelante), y el Título (según dicho término se define más adelante).

B. Copia certificada de las escrituras públicas que se describen en el Apéndice "1" de la presente, respecto a la constitución y los estatutos sociales de ZKC, así como los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir en nombre y representación de ZKC, el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

C. Copia certificada de las escrituras públicas que se describen en el Apéndice "1" de la presente, respecto a la constitución y los estatutos sociales del Representante Común, así como los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir en nombre y representación del Representante Común, el Contrato de Fideicomiso y el Título.

D. El tercer convenio modificatorio y de re-expresión al contrato de fideicomiso de administración F/1772*2013 (el "Convenio Modificatorio al Fideicomiso Propietario"), adjunto a la presente como Anexo "A".

E. El de Contrato de Fideicomiso Original que se adjunta a la presente como Anexo "B".

F. El primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original de fecha 26 de octubre de 2017 (el "Primer Convenio Modificatorio") que se adjunta a la presente como Anexo "C".

G. El segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original de fecha 21 de noviembre de 2017 (el "Segundo Convenio Modificatorio") y, conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso Original y el Primer Convenio Modificatorio, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso Emisor", según lo requiera el contexto) que se adjunta a la presente como Anexo "D".

H. El Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Propietario (según dicho término se define más adelante) y ZKC (el "Contrato de Administración"), que se adjunta a la presente como Anexo "E".

I. El Contrato de Administración Maestra celebrado entre Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V. y el Fiduciario Propietario (el "Contrato de Administración Maestra") con la comparecencia del Administrador, que se adjunta a la presente como Anexo "F".

J. El proyecto de título que amparará los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión (el "Título") que se adjunta a la presente como Anexo "G".

K. La Constancia de Derechos Fideicomisarios 2017-1 (la "Constancia de Derechos Fideicomisarios"), que se adjunta a la presente como Anexo "H".

Nos referimos a los documentos mencionados en los incisos A a K anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, hemos asumido, sin verificación alguna que: (i) los documentos que nos fueron entregados como copias certificadas son copias fieles de su original; (ii) a la fecha de la presente, el Fiduciario Emisor, ZKC y el Representante Común no han modificado sus estatutos sociales contenidos en las escrituras públicas que se describen en los anexos de la presente; (iii) a la fecha de la presente, el Fiduciario Emisor, ZKC y el Representante Común no han revocado, limitado o modificado en forma alguna los poderes que se describen en las escrituras públicas que se describen en el Apéndice "1" de la presente; (iv) la Condición Suspensiva (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) se habrá

cumplido para todos los efectos legales a que haya lugar; (v) el Contrato de Fideicomiso Propietario (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) ha sido debidamente celebrado por las partes del mismo e inscrito en la Registro Único de Garantías Mobiliarias; y (vi) las declaraciones y cualquier cuestión de hecho contenida en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Administración Maestra, el Título y la Constancia de Derechos Fideicomisarios, son verdaderas y exactas.

Considerando lo anterior y sujeto a las asunciones, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, con base exclusivamente en nuestra revisión los Documentos de la Opinión, somos de la opinión que:

1. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Apéndice "1", el Fiduciario Emisor es una sociedad anónima, institución de banca múltiple constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley de Instituciones de Crédito, autorizada para actuar en carácter de fiduciaria.
2. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Apéndice "1", ZKC es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y a la Ley del Mercado de Valores.
3. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Apéndice "1", el Representante Común es una sociedad anónima, institución de banca múltiple, constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley de Instituciones de Crédito.
4. El Convenio Modificatorio al Fideicomiso Propietario, una vez que se actualice la Condición Suspensiva (tal y como dicho término se define en el Convenio Modificatorio al Fideicomiso Propietario) será un convenio válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
5. El Contrato de Fideicomiso, es un contrato de fideicomiso irrevocable válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) ha sido válidamente transmitida por el Fideicomitente y forma parte del Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).

6. El Fideicomiso Emisor está facultado para (i) recibir cualesquier cantidades de Cobranza derivada de los Derechos Fideicomisarios (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso Emisor) y (ii) llevar a cabo la Primera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

7. El Contrato de Administración es un contrato válido y exigible en sus términos de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

8. El Contrato de Administración Maestra es un contrato válido y exigible en sus términos de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

9. El proyecto de Título, una vez suscrito por el Fiduciario Emisor y por el Representante Común, será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

10. La Constancia de Derechos Fideicomisarios, una vez que se actualice la Condición Suspensiva, (i) habrá sido válidamente emitida por el Fiduciario Propietario y exigible en sus términos de conformidad con las disposiciones legales aplicables; y (ii) formará parte del Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).

11. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Apéndice "1", Pedro Izquierdo Rueda y Edgar Figueroa Pantoja, cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir en nombre del Fiduciario Emisor, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Título.

12. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Apéndice "1", Elías Camhaji Lisbona, Jacobo Zagha Cohen y Mauricio Khalifa Weizel cuentan con poderes y facultades suficientes para (i) suscribir en nombre de ZKC el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como para (ii) afectar los bienes que constituyen la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) al Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).

13. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Apéndice "1", Patricia Flores Milchorena y Ricardo Antonio Rangel Fernández

Macgregor cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir, en nombre del Representante Común, el Contrato de Fideicomiso y el Título.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso mercantil o fraude de acreedores, así como por disposiciones de orden público.

II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en los Estados Unidos Mexicanos de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

III. Las disposiciones de los Documentos de la Opinión que otorgan facultades discrecionales a cualquier parte de los mismos, no pueden ser ejercidas de una manera inconsistente con los hechos relevantes ni sobreseer cualquier requisito de una autoridad competente para presentar evidencia satisfactoria para soportar el ejercicio de dichas facultades. Asimismo, las partes tendrán el derecho de oponerse a cualquier determinación, notificación o certificación unilateral que pretenda ser definitiva y obligatoria.

IV. No emitimos opinión alguna en cuanto a la exigibilidad de las disposiciones contenidas en los Documentos de la Opinión que pretendan obligar a una persona que no sea parte del mismo.

V. Las obligaciones de las personas morales contenidas en los Documentos de la Opinión que pretendan obligar a los accionistas o socios de dichas personas morales respecto de asuntos reservados por ley a resoluciones de los mismos, o que pretendan obligar a dichos accionistas a votar o abstenerse de votar sus respectivas

acciones o partes sociales en el capital social de dichas personas morales, podrían no ser exigibles vía cumplimiento forzoso conforme a la legislación aplicable de México.

VI. Conforme a las leyes de México, no se permite el cobro de intereses sobre intereses y, por lo tanto, cualesquier disposiciones relevantes en los Documentos de la Opinión relacionadas con el pago de intereses sobre intereses podría ser declarada inválida por un tribunal competente en México.

VII. Cualquier disposición en cualquier Documento de la Opinión que establezca que la invalidez o ilegalidad de cualquier parte del mismo no invalidará el resto de las obligaciones de dicho Documento de la Opinión podría ser inválida en México en la medida en que la disposición respectiva constituya un elemento esencial de dicho Documento de la Opinión.

VIII. No emitimos opinión alguna con respecto a cualquier disposición de los Documentos de la Opinión en donde se renuncie a derechos procesales.

IX. No emitimos opinión respecto de cualquier disposición contenida en los Documentos de la Opinión que pudiera agravar la posición de cualquiera de las partes a los mismos una vez que se hubiere presentado una demanda o solicitud de concurso mercantil o una vez que se declare el concurso mercantil.

X. No emitimos opinión alguna en relación con cualesquier disposiciones contenidas en los Documentos de la Opinión que tengan como finalidad prevenir o limitar a alguna de las partes de constituir gravámenes sobre sus bienes.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de los Estados Unidos Mexicanos en vigor en la fecha de la misma.

Esta opinión se emite a esa H. Comisión exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma por lo que deja sin efectos cualquier otra opinión emitida, en relación el mismo asunto, con anterioridad a dicha fecha, y en este acto nos deslindamos de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas

de ley o hechos aplicables al Fiduciario Emisor que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente



Carlos Zamarrón Ontiveros
Socio Responsable

Escrituras del Fiduciario Emisor

- I. Escritura Constitutiva. Escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Notario Público número 138 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con el folio mercantil número 187201, en la que consta el acta constitutiva del Fiduciario Emisor.
- II. Estatutos Sociales. Escritura pública número 46,288 de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 127 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), en la que constan los estatutos sociales vigentes del Fiduciario Emisor.
- III. Poderes. (a) Escritura pública número 19,687 de fecha 12 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, Notario Público número 235 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con el folio mercantil número 187201 de fecha 14 de diciembre de 2009, en la que consta el otorgamiento de poderes en favor de Edgar Figueroa Pantoja, para actuar como apoderado del Fiduciario Emisor, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito, y (b) Escritura pública número 29,179 de fecha 13 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, Notario Público número 235 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con el folio mercantil número 187201 de fecha 1 de julio de 2013, en la que consta el otorgamiento de poderes en favor de Pedro Izquierdo Rueda, para actuar como apoderado del Fiduciario Emisor, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Escrituras de ZKC

- I. Escritura Constitutiva y Estatutos Sociales. Escritura pública número 33,807 de fecha 11 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número N-2016028850 de fecha 3 de noviembre de 2016, en la que consta el acta constitutiva y los estatutos sociales de ZKC.

- II. Poderes. Escritura pública número 33,807 de fecha 11 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número N-2016028850 de fecha 3 de noviembre de 2016, en la que consta el otorgamiento de poderes en favor de Elías Camhaji Lisboa, Jacobo Zagher Cohen y Mauricio Khalifa Weizel, para actuar como apoderado de ZKC, incluyendo poderes para actos de administración y de dominio.

Escrituras del Representante Común

- I. Escritura Constitutiva. Escritura Pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235.
- II. Estatutos Sociales. Escritura Pública número 115,472, de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 384235 de fecha 2 de diciembre de 2014, en la que constan los estatutos sociales vigentes del Representante Común.
- III. Poderes. Escritura Pública 118,737, de fecha 14 de mayo de 2015 otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 384235 de fecha 30 de junio de 2015, en la que consta el otorgamiento de poderes en favor de Patricia Flores Milchorena y Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, para actuar como apoderados del Representante Común, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Anexo "A"
Convenio Modificatorio al Fideicomiso Propietario

Anexo "B"
Contrato de Fideicomiso Original

Anexo "C"
Primer Convenio Modificatorio

Anexo "D"
Segundo Convenio Modificatorio

Anexo "E"
Contrato de Administración

Anexo "F"
Contrato de Administración Maestra

Anexo "G"
Título

Anexo "H"
Constancia de Derechos Fideicomisarios