



Ciudad de México, a 27 de diciembre de 2023

Reporte de Distribuciones – Actividad del mes de diciembre de 2023
Contrato de Fideicomiso F/2935
ZKC Administración, S.A. P.I. de C.V.

El presente Reporte (el “Reporte”) se presenta de conformidad con los términos y para los efectos señalados en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2935 (el “Contrato” o el “Fideicomiso”) de fecha 19 de Octubre de 2017 y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (en su conjunto, el “Fideicomiso”) celebrado por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario; ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Administrador; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común.

Los términos con mayúscula inicial contenidos en el presente Reporte cuyos significados no se encuentren expresamente definido en el mismo, tendrán los significados que se asignan a los mismos en el Fideicomiso.

Salvo que se señale lo contrario, todas las cifras del presente Reporte son a la Fecha de Distribución respectiva y en Pesos.

Fecha de Distribución: 29 de diciembre 2023

Resumen

Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles	2,331,751,715
Tasa Ordinaria de los Certificados Bursátiles	10.21%
Periodo de días para Cálculo de Intereses de los CB	29
Gastos de Mantenimiento de la Emisión	
<i>Honorarios Administrador Maestro</i>	104,481.20

Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario	
<i>Gastos del mes de diciembre 2023 (Reembolso)</i>	386,357.29
<i>Gastos del mes de enero 2024</i>	1,556,386.22
<i>Gastos de Predial</i>	15,000,000.00
Devolución de IVA	5,624,632.71
Monto de Pago de Intereses	19,178,010.15



Cálculo de Intereses

Certificados Bursátiles - 29/12/2023	
Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles	2,331,751,715
Tasa Ordinaria	10.21%
Días del Periodo	29
Intereses de los Certificados Bursátiles	19,178,010.15

Certificados Bursátiles - 31/01/2024	
Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles	2,345,176,322
Tasa Ordinaria	10.21%
Días del Periodo	33
Intereses de los Certificados Bursátiles	21,948,896.06

Saldos de las Cuentas del Fideicomiso a la Fecha de Distribución

Saldos al 27/12/2023	Número de Cuenta	Cuenta Abono (Cuenta CLABE)	Monto
Cuenta General	20597	059180002059700026	40,877,843.85
Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión	20598	059180002059800081	5,478,254.49
Cuenta de Reserva de Intereses	20599	059180002059900033	60,707,327.86
Cuenta de Reserva de Predial	20600	059180002060000074	13,869,931.88
Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario	20601	059180002060100026	1,570,048.43
Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional	20602	059180002060200081	89,531,246.77
Reserva de Recursos Adicionales	22227	059180020002222782	31,708.47
Cuenta de Propósito Especial	101002468	059180030010024687	0.00

Transferencias entre Cuentas

Transferencias entre Cuentas					
Concepto	Monto	Cuenta Cargo	Cuenta Abono	Banco	Beneficiario
Transferencias entre Cuentas	1,130,068.12	20597	20600	INVEX	Cuenta de Reserva de Predial
Transferencias entre Cuentas	13,424,607.11	20597	26355	INVEX	Cuenta de Propósito Especial
Transferencias entre Cuentas	47,671.25	20598	20597	INVEX	Cuenta General
Transferencias entre Cuentas	181,584.18	20599	20597	INVEX	Cuenta General
Transferencias entre Cuentas	15,000,000.00	20600	20597	INVEX	Cuenta General
Transferencias entre Cuentas	13,662.21	20601	20597	INVEX	Cuenta General
Transferencias entre Cuentas	779,096.77	20602	20597	INVEX	Cuenta General

Pagos Por Realizar

Pagos a Realizar					
Concepto	Monto	Cuenta Cargo	Cuenta Abono (Cuenta CLABE)	Banco	Beneficiario
Devolución de IVA	5,624,632.71	20597	042180016001147313	Mifel	Banca Mifel, S.A., IBM, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Gastos de Mantenimiento de la Emisión					
Honorarios Administrador Maestro	104,481.20	20597	133180000109283305	ACTINVER	BANCO ACTINVER POR CTA FID 5142
Servicio Abax XBRL para la emisión	31,991.78	20597	012180001656812782	BBVA	2H SOLUCIONES INTEGRALES EN TECNOLOGÍA DE INFORMACIÓN, S.C.
Honorarios Representante Común	400,052.30	20597	1431800000036137-7	CIBANCO, S.A. IBM / Cta 36137	CIBANCO, S.A. DIVISION FIDUCIARIA



Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario					
Gastos del mes de diciembre 2023 (Reembolso)	386,357.29	20597	042180016001147313	Mifel	Banca Mifel, S.A., IBM, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Gastos del mes de enero 2024	1,556,386.22	20597	042180016001147313	Mifel	Banca Mifel, S.A., IBM, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Gastos de Predial	15,000,000.00	20597	042180016001147313	Mifel	Banca Mifel, S.A., IBM, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Monto de Pago de Intereses	5,753,403.05	20597	902180001200120008	S.D. Indeval, S.A. de C.V. / 902 / 180	S.D. Indeval, S.A. de C.V.
Ingresos por Capitalización de intereses	13,424,607.11	26355	042180016001147313	Mifel	Banca Mifel, S.A., IBM, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013
Remanente de Fondos Disponibles	13,487,878.49	20597	042180016001147313	Mifel	Banca Mifel, S.A., IBM, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013

Saldos de las Cuentas del Fideicomiso después de las Distribuciones en la Fecha de Distribución

Cuentas y Subcuentas del F/2935	Número de Cuenta	Cuenta Abono (Cuenta CLABE)	Monto
Cuenta General	20597	059180002059700026	0.00
Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión	20598	059180002059800081	5,430,583.24
Cuenta de Reserva de Intereses	20599	059180002059900033	60,525,743.68
Cuenta de Reserva de Predial	20600	059180002060000074	0.00
Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario	20601	059180002060100026	1,556,386.22
Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional	20602	059180002060200081	88,752,150.00
Cuenta de Recursos Adicionales	22227	059180020002222782	31,708.47
Cuenta de Propósito Especial	26355	059180030010024687	0.00

Otros Cálculos

Evento	Estado	Comentario / Causa
Dependencia Parcial	No	
Evento de Retención	No	
Evento de Amortización Acelerada	No	
Evento de Amortización Anticipada	No	
Evento de Incumplimiento	No	

Razón de Cobertura de Deuda mínima	1.25
Razón de Cobertura de Deuda	3.47
Razón de Cobertura de Deuda Promedio	3.47
Aforo Inmobiliario requerido	1.40
Aforo Inmobiliario	2.71

Ingresos obtenidos por venta de inmuebles

Fecha	Ingresos de venta por inmuebles	70%	30%
12/11/2021	\$ 19,927,760.00	\$ 13,949,432.00	\$ 5,978,328.00
12/11/2021	\$ 20,000,000.00	\$ 14,000,000.00	\$ 6,000,000.00
12/11/2021	\$ 20,000,000.00	\$ 14,000,000.00	\$ 6,000,000.00
12/11/2021	\$ 20,000,000.00	\$ 14,000,000.00	\$ 6,000,000.00
12/11/2021	\$ 20,000,000.00	\$ 14,000,000.00	\$ 6,000,000.00
24/12/2021	\$ 21,425,000.00	\$ 14,997,500.00	\$ 6,427,500.00
11/05/2022	\$ 181,080,000.00	\$ 136,122,000.00	\$ 44,958,000.00
Total	\$ 302,432,760.00	\$ 221,068,932.00	\$ 81,363,828.00

Amortizaciones adicionales



Fecha	Amortizaciones adicionales	
16/11/2021	\$	54,056,800.00
25/11/2021	\$	15,892,632.00
31/12/2021	\$	14,997,500.00
11/05/2022	\$	136,122,000.00
Total	\$	221,068,932.00

Recursos destinados a la Cuenta de Propósito Especial

Fecha	Cuenta de Propósito especial	
	Ingresos por venta de inmuebles	Ingresos por Capitalización de intereses
30/11/2021	\$ 29,978,328.00	\$ -
31/12/2021	\$ 6,427,500.00	\$ 13,322,725.34
31/01/2022	\$ -	\$ 13,312,418.17
28/02/2022	\$ -	\$ 12,098,120.41
31/03/2022	\$ -	\$ 13,468,803.80
29/04/2022	\$ -	\$ 12,677,392.74
11/05/2022	\$ 44,958,000.00	\$ 5,276,019.46
31/05/2022	\$ -	\$ 8,273,834.53
30/06/2022	\$ -	\$ 12,460,029.37
31/07/2022	\$ -	\$ 12,116,431.26
31/08/2022	\$ -	\$ 13,867,042.95
30/09/2022	\$ -	\$ 12,688,992.48
31/10/2022	\$ -	\$ 13,190,051.53
30/11/2022	\$ -	\$ 12,843,123.75
30/12/2022	\$ -	\$ 12,919,615.25
31/01/2023	\$ -	\$ 13,862,999.82
28/02/2023	\$ -	\$ 12,207,186.17
31/03/2023	\$ -	\$ 13,590,226.41
28/04/2023	\$ -	\$ 12,350,588.26
31/05/2023	\$ -	\$ 14,636,964.30
30/06/2023	\$ -	\$ 13,393,506.50
31/07/2023	\$ -	\$ 13,922,385.19
31/08/2023	\$ -	\$ 14,008,068.58
29/09/2023	\$ -	\$ 13,184,970.95
31/10/2023	\$ -	\$ 14,632,696.11
30/11/2023	\$ -	\$ 13,805,302.51
29/12/2023	\$ -	\$ 13,424,607.11
Total	\$ 81,363,828.00	\$ 331,534,102.93

ATENTAMENTE

Tecnología en Cuentas por Cobrar S.A.P.I. de C.V.

Marvin A. Palavicini Arce
Representante Legal