

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

Número de fideicomiso:

2935

Datos relativos al contrato de fideicomiso:**ZKCCB 17****REPORTE ANUAL****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022****Plazo y fecha de vencimiento:**

El plazo de la Emisión será de 295 meses a partir de la Fecha de Emisión del 5 de diciembre de 2017, que equivalen a 24.6 años aproximadamente u 8,973 días, es decir que la Fecha de Vencimiento será el 30 de junio de 2042.

Número de series en que se divide la emisión:

Una

Número de emisión:

Primera

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso:

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

Primer Convenio Modificatorio. Con fecha 26 de octubre de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, celebraron un primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Primer Convenio Modificatorio”), por virtud del cual el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común convinieron en sustituir la definición de “Fecha de Vencimiento” en el Apéndice “A” del Contrato de Fideicomiso para quedar redactada en los términos establecidos en el Primer Convenio Modificatorio.

Segundo Convenio Modificatorio. Con fecha 21 de noviembre de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, celebraron un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Segundo Convenio Modificatorio”), por virtud del cual el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común convinieron en modificar ciertos términos de la operación.

Tercer Convenio Modificatorio. Con fecha 18 de septiembre de 2018, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, celebraron un tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Tercer Convenio Modificatorio”), a efecto de actualizar ciertos términos en virtud de las resoluciones aprobadas por los Tenedores en la Asamblea de fecha 16 de julio de 2018.

Cuarto Convenio Modificatorio. Con fecha 18 de junio de 2020, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, celebraron un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Cuarto Convenio Modificatorio”), a efecto de actualizar ciertos términos en virtud de las resoluciones aprobadas por los Tenedores en la Asamblea de fecha 02 de junio de 2020.

Quinto Convenio Modificatorio. Con fechas 26 de julio de 2021 y 25 de octubre de 2021, se celebraron Asambleas de Tenedores (las “Asambleas de Tenedores 2021”) de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra “ZKCCB 17” en las cuales se aprobaron, entre otros asuntos, la modificación a los Documentos de la Emisión, incluyendo el Contrato de Fideicomiso.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

Clave de cotización:

ZKCCB

Fideicomisarios en primer lugar:

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

Fideicomisarios en segundo lugar:

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

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica.

Otros Fideicomisarios:

No aplica.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:**Resumen de Ingresos y NOI al 31 de diciembre (por sus siglas en inglés Net Operating Income) del Portafolio de Inmuebles 2017-1.**

Concepto	2022	2021	2020	2019
Ingresos del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	413,897,719	337,518,643	307,732,618	438,175,693
NOI del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	374,603,374	296,332,178	272,784,115	402,802,684

Resumen con las principales características de los activos:

Concepto	2022	2021	2020	2019
Número de Contratos de Arrendamiento	199	179	158	171
Número de Arrendatarios	167	152	137	143
Número de Inmuebles (Proyectos)	38	39	44	45
Número de Inmuebles (Propiedades)	39	40	45	46
Pago mensual promedio del principal de los Contratos de Arrendamiento de Clientes (Sin IVA)	\$156,721	\$147,496	\$178,290	\$188,784
Plazo original promedio de los Contratos de Arrendamiento	4.8	5.4	6.0	6.0
Contrato de Arrendamiento de Clientes con incumplimiento demandados	5	10	9	2
Plazo remanente Promedio de los Contratos de Arrendamiento	2.4	2.7	3.1	3.5
Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1	152,641	165,991 m2	165,991 m2	173,323 m2
Arrendatario con mayor participación por renta anual	9.0%	12.8%	11.5%	14.8%
Arrendatario con mayor participación por valor de contrato	11%	12%	12%	12%
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles	6,036,601,800	6,296,601,800	6,110,133,700	5,821,129,780
Total de Rentas Cobradas	413,897,719	337,518,643	307,732,618	438,175,693
Ingreso Neto Operativo (NOI)	374,603,374	296,332,178	272,784,115	402,802,684
Factor de Ocupación promedio del Portafolio de Inmuebles 2017-1	82%	77%	75%	79%
En su caso, número de Contratos de Arrendamiento Gravados	0	0	0	0

Principales características de los Certificados Bursátiles

Tipo de valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios ("Certificados").

Monto autorizado del programa: \$8,000'000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Fecha de emisión: 5 de diciembre de 2017

Fuente de pago: Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, en el orden de prioridad previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Valor nominal: El valor nominal de cada Certificado será de \$100.00 (cien pesos 00/100, moneda nacional).

Los Certificados Bursátiles son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

Garantía:

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

Calificaciones:

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

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

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

RESUMEN DE PRINCIPALES CAMBIOS 2022.

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022 la emisión ZKCCB_17 no tuvo modificaciones a los documentos y Contratos principales.

RESUMEN DE PRINCIPALES CAMBIOS 2021.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 26 de julio de 2021, los tenedores de los Certificados Bursátiles aprobaron, entre otros asuntos, (a) aprobar ciertas adecuaciones a los términos y condiciones de la Emisión, (b) aprobar la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Título de los Certificados Bursátiles, instruyendo al Fiduciario y al Representante Común la celebración del quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso y, en su momento, la suscripción del Título de los Certificados Bursátiles, y (c) llevar a cabo todos los actos y suscribir todos los documentos que sean necesarios para (i) la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y (ii) el canje del título que ampara los Certificados Bursátiles depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 25 de octubre de 2021, los tenedores de los Certificados Bursátiles aprobaron, entre otros asuntos, (a) aprobar la modificación del Contrato de Fideicomiso y del Título de los Certificados Bursátiles, y (b) instruir al Fiduciario y al Representante Común la celebración del quinto convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso, así como llevar a cabo todos los actos y suscribir todos los documentos que sean necesarios conforme a la normativa aplicable, para llevar a cabo (i) la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y (ii) el canje del título que ampara los Certificados Bursátiles depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por un nuevo título que incluya las adecuaciones y/o modificaciones expuestos en dicha asamblea y en la asamblea de tenedores de fecha 26 de julio de 2021.

Principales características de los Certificados Bursátiles que sufrieron modificaciones:

Plazo de vigencia de la Primera Emisión: 295 meses contados a partir de la fecha de emisión que equivalen a 24.6 años aproximadamente u 8,973 días, contados a partir de la misma.

Fecha de Vencimiento: 30 de junio de 2042.

Periodo de Capitalización: El periodo de 30 (treinta) meses comenzando a partir de noviembre de 2021.

Fecha de canje del título en Indeval: 10 de diciembre de 2021.

Calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles con motivo de la presente actualización: Fitch México, S.A. de C.V. otorgó “A+(mex)vra” que significa que el efecto crediticio de las modificaciones aprobadas provoca un apalancamiento mayor y un perfil de amortización cargado al vencimiento. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la institución calificadora de valores.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. otorgó “HR AA+ (E)” con perspectiva negativa, que significa que el emisor o la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece una gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Asimismo, mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la institución calificadora de valores.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

Fideicomiso:

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y del

Título. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso.

Rendimiento y procedimiento de cálculo:

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

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

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

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

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Distribución.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles.
- PL = Número de días efectivamente transcurridos del periodo mensual respectivo.
- SP = Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación.

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

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

Intereses Moratorios:

Si llegada la Fecha de Vencimiento, no se ha pagado el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, en sustitución de la Tasa de Interés Bruto Anual, se devengarán intereses moratorios sobre el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual más 2 puntos porcentuales (la “Tasa de Interés Moratorio”). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Fiduciario, ubicado en Torre Esmeralda I, Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 7 Lomas de Chapultepec, C.P. 11,000, México, Ciudad de México, previas instrucciones del Representante Común.

En su caso, rendimiento mínimo:

No Aplica

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

Amortización de los Certificados Bursátiles:

El Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles se pagará, en una sola exhibición, en la Fecha de Vencimiento contra entrega del presente Título o contra la entrega de las constancias que para dichos efectos

expida el Indeval. Sin perjuicio de lo anterior, en cada Fecha de Distribución el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de principal (las “Amortizaciones Objetivo de Principal”), de acuerdo a los montos (los “Montos de Pago de Principal Programado”) estipulados en el calendario de amortizaciones establecido en la sección “Amortización Objetivo de Principal” que se incluye en el presente Título.

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

Amortización Objetivo de Principal:

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

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

Periodo Mensual	Fecha de Distribución	Cantidades de Amortización Objetivo de Principal	Amortización Objetivo de Principal (por Certificado Bursátil)	Saldo principal insoluto remanente total	Saldo principal insoluto remanente (por Certificado Bursátil)
1	29/12/2017	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,699,437,500.00	\$99.9791667
2	31/01/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,698,875,000.00	\$99.9583333
3	28/02/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,698,312,500.00	\$99.9375000
4	27/03/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,697,750,000.00	\$99.9166667
5	30/04/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,697,187,500.00	\$99.8958333
6	29/05/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,696,625,000.00	\$99.8750000
7	28/06/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,696,062,500.00	\$99.8541667
8	31/07/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,695,500,000.00	\$99.8333333
9	31/08/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,694,937,500.00	\$99.8125000
10	28/09/2018	\$562,500.00	\$0.0208333	\$2,694,375,000.00	\$99.7916667
11	31/10/2018	\$271,674,993.00	\$10.0620368	\$2,422,700,007.00	\$89.7296299
12	30/11/2018	\$71,923,060.00	\$2.6638170	\$2,350,776,947.00	\$87.0658129
13	31/12/2018	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,348,526,947.00	\$86.9824795
14	31/01/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,346,276,947.00	\$86.8991462

15	28/02/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,344,026,947.00	\$86.8158129
16	29/03/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,341,776,947.00	\$86.7324795
17	30/04/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,339,526,947.00	\$86.6491462
18	31/05/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,337,276,947.00	\$86.5658129
19	28/06/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,335,026,947.00	\$86.4824795
20	31/07/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,332,776,947.00	\$86.3991462
21	30/08/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,330,526,947.00	\$86.3158129
22	30/09/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,328,276,947.00	\$86.2324795
23	31/10/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,326,026,947.00	\$86.1491462
24	29/11/2019	\$2,250,000.00	\$0.0833333	\$2,323,776,947.00	\$86.0658129
25	31/12/2019	\$4,500,000.00	\$0.1666667	\$2,319,276,947.00	\$85.8991462
26	31/01/2020	\$4,500,000.00	\$0.1666667	\$2,314,776,947.00	\$85.7324795
27	28/02/2020	\$4,500,000.00	\$0.1666667	\$2,310,276,947.00	\$85.5658129
28	31/03/2020	\$4,500,000.00	\$0.1666667	\$2,305,776,947.00	\$85.3991462
29	30/04/2020	\$4,500,000.00	\$0.1666667	\$2,301,276,947.00	\$85.2324795
30	29/05/2020	\$4,500,000.00	\$0.1666667	\$2,296,776,947.00	\$85.0658129
31	30/06/2020	\$61,684,000.00	\$2.2845926	\$2,235,092,947.00	\$82.7812203
32	31/07/2020	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,235,070,447.00	\$82.7803869
33	31/08/2020	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,235,047,947.00	\$82.7795536
34	30/09/2020	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,235,025,447.00	\$82.7787203
35	30/10/2020	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,235,002,947.00	\$82.7778869
36	30/11/2020	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,980,447.00	\$82.7770536
37	31/12/2020	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,957,947.00	\$82.7762203
38	29/01/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,935,447.00	\$82.7753869
39	26/02/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,912,947.00	\$82.7745536
40	31/03/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,890,447.00	\$82.7737203
41	30/04/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,867,947.00	\$82.7728869
42	31/05/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,845,447.00	\$82.7720536
43	30/06/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,822,947.00	\$82.7712203
44	30/07/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,800,447.00	\$82.7703869
45	31/08/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,777,947.00	\$82.7695536
46	30/09/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,755,447.00	\$82.7687203
47	29/10/2021	\$22,500.00	\$0.0008333	\$2,234,732,947.00	\$82.7678869
48	30/11/2021	\$69,971,228.00	\$2.5915270	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
49	31/12/2021	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
50	31/01/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
51	28/02/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
52	31/03/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
53	29/04/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
54	31/05/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
55	30/06/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
56	29/07/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
57	31/08/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600

58	30/09/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
59	31/10/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
60	30/11/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
61	30/12/2022	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
62	31/01/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
63	28/02/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
64	31/03/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
65	28/04/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
66	31/05/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
67	30/06/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
68	31/07/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
69	31/08/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
70	29/09/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
71	31/10/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
72	30/11/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
73	29/12/2023	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
74	31/01/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
75	29/02/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
76	29/03/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
77	30/04/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
78	31/05/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
79	28/06/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
80	31/07/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
81	30/08/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
82	30/09/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
83	31/10/2024	\$0.00	\$0.0000000	\$2,164,761,719.00	\$80.1763600
84	29/11/2024	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,163,118,786.67	\$80.1155106
85	31/12/2024	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,161,475,854.34	\$80.0546613
86	31/01/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,159,832,922.02	\$79.9938119
87	28/02/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,158,189,989.69	\$79.9329626
88	31/03/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,156,547,057.36	\$79.8721132
89	30/04/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,154,904,125.03	\$79.8112639
90	30/05/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,153,261,192.71	\$79.7504145
91	30/06/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,151,618,260.38	\$79.6895652
92	31/07/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,149,975,328.05	\$79.6287159
93	29/08/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,148,332,395.72	\$79.5678665
94	30/09/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,146,689,463.39	\$79.5070172
95	31/10/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,145,046,531.07	\$79.4461678
96	28/11/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,143,403,598.74	\$79.3853185
97	31/12/2025	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,141,760,666.41	\$79.3244691
98	30/01/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,140,117,734.08	\$79.2636198
99	27/02/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,138,474,801.76	\$79.2027704
100	31/03/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,136,831,869.43	\$79.1419211

101	30/04/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,135,188,937.10	\$79.0810717
102	29/05/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,133,546,004.77	\$79.0202224
103	30/06/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,131,903,072.44	\$78.9593731
104	31/07/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,130,260,140.12	\$78.8985237
105	31/08/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,128,617,207.79	\$78.8376744
106	30/09/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,126,974,275.46	\$78.7768250
107	30/10/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,125,331,343.13	\$78.7159757
108	30/11/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,123,688,410.81	\$78.6551263
109	31/12/2026	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,122,045,478.48	\$78.5942770
110	29/01/2027	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,120,402,546.15	\$78.5334276
111	26/02/2027	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,118,759,613.82	\$78.4725783
112	31/03/2027	\$1,642,932.33	\$0.0608493	\$2,117,116,681.50	\$78.4117289
113	30/04/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,114,776,322.05	\$78.3250490
114	31/05/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,112,435,962.61	\$78.2383690
115	30/06/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,110,095,603.17	\$78.1516890
116	30/07/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,107,755,243.73	\$78.0650090
117	31/08/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,105,414,884.29	\$77.9783290
118	30/09/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,103,074,524.85	\$77.8916491
119	29/10/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,100,734,165.41	\$77.8049691
120	30/11/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,098,393,805.97	\$77.7182891
121	31/12/2027	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,096,053,446.52	\$77.6316091
122	31/01/2028	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,093,713,087.08	\$77.5449292
123	29/02/2028	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,091,372,727.64	\$77.4582492
124	31/03/2028	\$2,340,359.44	\$0.0866800	\$2,089,032,368.20	\$77.3715692
125	28/04/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,086,223,936.87	\$77.2675532
126	31/05/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,083,415,505.54	\$77.1635372
127	30/06/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,080,607,074.21	\$77.0595213
128	31/07/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,077,798,642.88	\$76.9555053
129	31/08/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,074,990,211.55	\$76.8514893
130	29/09/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,072,181,780.22	\$76.7474733
131	31/10/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,069,373,348.89	\$76.6434574
132	30/11/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,066,564,917.56	\$76.5394414
133	29/12/2028	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,063,756,486.23	\$76.4354254
134	31/01/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,060,948,054.90	\$76.3314094
135	28/02/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,058,139,623.58	\$76.2273935
136	30/03/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,055,331,192.25	\$76.1233775
137	30/04/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,052,522,760.92	\$76.0193615
138	31/05/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,049,714,329.59	\$75.9153455
139	29/06/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,046,905,898.26	\$75.8113296
140	31/07/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,044,097,466.93	\$75.7073136
141	31/08/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,041,289,035.60	\$75.6032976
142	28/09/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,038,480,604.27	\$75.4992816
143	31/10/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,035,672,172.94	\$75.3952657

144	30/11/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,032,863,741.61	\$75.2912497
145	31/12/2029	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,030,055,310.28	\$75.1872337
146	31/01/2030	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,027,246,878.95	\$75.0832177
147	28/02/2030	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,024,438,447.62	\$74.9792018
148	29/03/2030	\$2,808,431.33	\$0.1040160	\$2,021,630,016.29	\$74.8751858
149	30/04/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$2,016,949,297.41	\$74.7018258
150	31/05/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$2,012,268,578.53	\$74.5284659
151	28/06/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$2,007,587,859.64	\$74.3551059
152	31/07/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$2,002,907,140.76	\$74.1817460
153	30/08/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,998,226,421.88	\$74.0083860
154	30/09/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,993,545,703.00	\$73.8350260
155	31/10/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,988,864,984.11	\$73.6616661
156	29/11/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,984,184,265.23	\$73.4883061
157	31/12/2030	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,979,503,546.35	\$73.3149462
158	31/01/2031	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,974,822,827.47	\$73.1415862
159	28/02/2031	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,970,142,108.58	\$72.9682262
160	31/03/2031	\$4,680,718.88	\$0.1733600	\$1,965,461,389.70	\$72.7948663
161	30/04/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,958,440,311.38	\$72.5348263
162	30/05/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,951,419,233.05	\$72.2747864
163	30/06/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,944,398,154.73	\$72.0147465
164	31/07/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,937,377,076.41	\$71.7547065
165	29/08/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,930,355,998.08	\$71.4946666
166	30/09/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,923,334,919.76	\$71.2346267
167	31/10/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,916,313,841.44	\$70.9745867
168	28/11/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,909,292,763.11	\$70.7145468
169	31/12/2031	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,902,271,684.79	\$70.4545068
170	30/01/2032	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,895,250,606.46	\$70.1944669
171	27/02/2032	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,888,229,528.14	\$69.9344270
172	31/03/2032	\$7,021,078.32	\$0.2600399	\$1,881,208,449.82	\$69.6743870
173	30/04/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,873,719,299.60	\$69.3970111
174	31/05/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,866,230,149.39	\$69.1196352
175	30/06/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,858,740,999.18	\$68.8422592
176	30/07/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,851,251,848.97	\$68.5648833
177	31/08/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,843,762,698.76	\$68.2875074
178	30/09/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,836,273,548.54	\$68.0101314
179	29/10/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,828,784,398.33	\$67.7327555
180	30/11/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,821,295,248.12	\$67.4553796
181	31/12/2032	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,813,806,097.91	\$67.1780036
182	31/01/2033	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,806,316,947.70	\$66.9006277
183	28/02/2033	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,798,827,797.48	\$66.6232518
184	31/03/2033	\$7,489,150.21	\$0.2773759	\$1,791,338,647.27	\$66.3458758
185	29/04/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,781,977,209.51	\$65.9991559
186	31/05/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,772,615,771.74	\$65.6524360

187	30/06/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,763,254,333.98	\$65.3057161
188	29/07/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,753,892,896.21	\$64.9589962
189	31/08/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,744,531,458.45	\$64.6122762
190	30/09/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,735,170,020.68	\$64.2655563
191	31/10/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,725,808,582.92	\$63.9188364
192	30/11/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,716,447,145.15	\$63.5721165
193	30/12/2033	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,707,085,707.39	\$63.2253966
194	31/01/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,697,724,269.62	\$62.8786767
195	28/02/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,688,362,831.86	\$62.5319567
196	31/03/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,679,001,394.09	\$62.1852368
197	28/04/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,669,639,956.33	\$61.8385169
198	31/05/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,660,278,518.56	\$61.4917970
199	30/06/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,650,917,080.80	\$61.1450771
200	31/07/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,641,555,643.03	\$60.7983571
201	31/08/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,632,194,205.27	\$60.4516372
202	29/09/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,622,832,767.50	\$60.1049173
203	31/10/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,613,471,329.74	\$59.7581974
204	30/11/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,604,109,891.97	\$59.4114775
205	29/12/2034	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,594,748,454.21	\$59.0647576
206	31/01/2035	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,585,387,016.44	\$58.7180376
207	28/02/2035	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,576,025,578.68	\$58.3713177
208	30/03/2035	\$9,361,437.77	\$0.3467199	\$1,566,664,140.91	\$58.0245978
209	30/04/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,554,962,343.71	\$57.5911979
210	31/05/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,543,260,546.50	\$57.1577980
211	29/06/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,531,558,749.29	\$56.7243981
212	31/07/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,519,856,952.09	\$56.2909982
213	31/08/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,508,155,154.88	\$55.8575983
214	28/09/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,496,453,357.68	\$55.4241984
215	31/10/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,484,751,560.47	\$54.9907985
216	30/11/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,473,049,763.26	\$54.5573986
217	31/12/2035	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,461,347,966.06	\$54.1239987
218	31/01/2036	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,449,646,168.85	\$53.6905988
219	29/02/2036	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,437,944,371.64	\$53.2571989
220	31/03/2036	\$11,701,797.21	\$0.4333999	\$1,426,242,574.44	\$52.8237991
221	30/04/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,412,200,417.79	\$52.3037192
222	30/05/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,398,158,261.14	\$51.7836393
223	30/06/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,384,116,104.50	\$51.2635594
224	31/07/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,370,073,947.85	\$50.7434795
225	29/08/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,356,031,791.20	\$50.2233997
226	30/09/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,341,989,634.55	\$49.7033198
227	31/10/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,327,947,477.91	\$49.1832399
228	28/11/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,313,905,321.26	\$48.6631600
229	31/12/2036	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,299,863,164.61	\$48.1430802

230	30/01/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,285,821,007.96	\$47.6230003
231	27/02/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,271,778,851.32	\$47.1029204
232	31/03/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,257,736,694.67	\$46.5828405
233	30/04/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,243,694,538.02	\$46.0627607
234	29/05/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,229,652,381.37	\$45.5426808
235	30/06/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,215,610,224.73	\$45.0226009
236	31/07/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,201,568,068.08	\$44.5025210
237	31/08/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,187,525,911.43	\$43.9824412
238	30/09/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,173,483,754.78	\$43.4623613
239	30/10/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,159,441,598.14	\$42.9422814
240	30/11/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,145,399,441.49	\$42.4222015
241	31/12/2037	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,131,357,284.84	\$41.9021217
242	29/01/2038	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,117,315,128.19	\$41.3820418
243	26/02/2038	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,103,272,971.55	\$40.8619619
244	31/03/2038	\$14,042,156.65	\$0.5200799	\$1,089,230,814.90	\$40.3418820
245	30/04/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$1,072,380,226.92	\$39.7177862
246	31/05/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$1,055,529,638.94	\$39.0936903
247	30/06/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$1,038,679,050.97	\$38.4695945
248	30/07/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$1,021,828,462.99	\$37.8454986
249	31/08/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$1,004,977,875.01	\$37.2214028
250	30/09/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$988,127,287.04	\$36.5973069
251	29/10/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$971,276,699.06	\$35.9732111
252	30/11/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$954,426,111.08	\$35.3491152
253	31/12/2038	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$937,575,523.10	\$34.7250194
254	31/01/2039	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$920,724,935.13	\$34.1009235
255	28/02/2039	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$903,874,347.15	\$33.4768277
256	31/03/2039	\$16,850,587.98	\$0.6240959	\$887,023,759.17	\$32.8527318
257	29/04/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$868,300,883.64	\$32.1592920
258	31/05/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$849,578,008.11	\$31.4658522
259	30/06/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$830,855,132.58	\$30.7724123
260	29/07/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$812,132,257.05	\$30.0789725
261	31/08/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$793,409,381.52	\$29.3855326
262	30/09/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$774,686,505.99	\$28.6920928
263	31/10/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$755,963,630.46	\$27.9986530
264	30/11/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$737,240,754.93	\$27.3052131
265	30/12/2039	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$718,517,879.40	\$26.6117733
266	31/01/2040	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$699,795,003.87	\$25.9183335
267	29/02/2040	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$681,072,128.34	\$25.2248936
268	30/03/2040	\$18,722,875.53	\$0.6934398	\$662,349,252.81	\$24.5314538
269	30/04/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$638,945,658.40	\$23.6646540
270	31/05/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$615,542,063.99	\$22.7978542
271	29/06/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$592,138,469.58	\$21.9310544
272	31/07/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$568,734,875.16	\$21.0642546

273	31/08/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$545,331,280.75	\$20.1974548
274	28/09/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$521,927,686.34	\$19.3306550
275	31/10/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$498,524,091.93	\$18.4638553
276	30/11/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$475,120,497.51	\$17.5970555
277	31/12/2040	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$451,716,903.10	\$16.7302557
278	31/01/2041	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$428,313,308.69	\$15.8634559
279	28/02/2041	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$404,909,714.28	\$14.9966561
280	29/03/2041	\$23,403,594.41	\$0.8667998	\$381,506,119.86	\$14.1298563
281	30/04/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$355,294,094.12	\$13.1590405
282	31/05/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$329,082,068.38	\$12.1882248
283	28/06/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$302,870,042.64	\$11.2174090
284	31/07/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$276,658,016.90	\$10.2465932
285	30/08/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$250,445,991.15	\$9.2757775
286	30/09/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$224,233,965.41	\$8.3049617
287	31/10/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$198,021,939.67	\$7.3341459
288	29/11/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$171,809,913.93	\$6.3633301
289	31/12/2041	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$145,597,888.19	\$5.3925144
290	31/01/2042	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$119,385,862.44	\$4.4216986
291	28/02/2042	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$93,173,836.70	\$3.4508828
292	31/03/2042	\$26,212,025.74	\$0.9708158	\$66,961,810.96	\$2.4800671
293	30/04/2042	\$28,084,313.30	\$1.0401598	\$38,877,497.66	\$1.4399073
294	30/05/2042	\$28,084,313.30	\$1.0401598	\$10,793,184.37	\$0.3997476
295	30/06/2042	\$10,793,184.37	\$0.3997476	\$0.00	\$0.0000000

(a) Durante el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021, en cada ocasión en que se lleve a cabo una amortización adicional y/o una capitalización de intereses, de conformidad con lo establecido en este título, el Calendario de Amortización Objetivo de Principal anterior será automáticamente ajustado, para cada período remanente, en forma proporcional al monto de la amortización adicional y/o capitalización de intereses correspondiente.

(b) Una vez concluido el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021, el Calendario de Amortización Objetivo de Principal anterior será automáticamente ajustado, para cada período remanente, en forma proporcional al monto de la amortización adicional, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Donde:

$$NA_n = AO_n \times \left(\frac{SI_{80}}{SI_{44}} \right)$$

NA_n : Monto de la nueva Amortización Objetivo de Principal que tendrá lugar una vez llevada concluido el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021.

AOn: Monto de la Amortización Objetivo de Principal originalmente programada para un periodo mensual determinado

Sn: Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles correspondiente a un periodo mensual determinado (considerando los intereses capitalizados y las amortizaciones adicionales efectivamente realizadas durante el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021).

n: Periodo mensual correspondiente.

Posteriormente, en cada ocasión en que se lleve a cabo una amortización adicional, el Calendario de Amortización Objetivo de Principal anterior será automáticamente ajustado, para cada período remanente, en forma proporcional al monto de la amortización adicional, de acuerdo con la fórmula en el apartado “*Amortizaciones Derivadas de la enajenación de los Inmuebles Sujetos a Enajenación*”.

Amortizaciones Derivadas de la enajenación de los Inmuebles Sujetos a Enajenación

(a) Con motivo de la implementación del Plan Estratégico 2018-2022, el Administrador estará autorizado para instruir en cualquier momento al Fiduciario para que se lleven a cabo todos los actos necesarios o convenientes, incluyendo sin limitación la suscripción de una nueva Constancia de Derechos Fideicomisarios, a efecto de (i) remover los Inmuebles Sujetos a Enajenación del Portafolio de Inmuebles 2017-1, e incluir Emilio Castelar 107 en el Portafolio de Inmuebles 2017-1; y (ii) remover los Contratos de Arrendamiento asociados a los Inmuebles Sujetos a Enajenación del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 e incluir los Contratos de Arrendamiento asociados a Emilio Castelar 107 en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1; el entendido, que en todo momento, el Administrador y el Administrador Maestro deberán cerciorarse que el Aforo Inmobiliario y la Razón de Cobertura de Deuda (tomando en consideración tanto la remoción de los Inmuebles Sujetos a Enajenación como la contraprestación a ser recibida con motivo de cada una de la enajenaciones correspondientes) se mantengan por encima de los niveles requeridos en el Contrato de Fideicomiso para que no se actualicen cualesquier Eventos de Retención y/o Eventos de Amortización Acelerada y/o Eventos de Amortización Anticipada de conformidad con las disposiciones establecidas en las Cláusulas XIV, XV y XVI del Contrato de Fideicomiso, una vez llevadas a cabo las remociones de los Inmuebles Sujetos a Enajenación y los Contratos de Arrendamiento asociados a los mismos; en el entendido, además, que las remociones antes descritas deberán cumplir, en todo momento, con lo siguiente:

(1) la remoción de cada Inmueble Sujeto a Enajenación y los Contratos de Arrendamiento asociados al mismo surtirá efectos en la misma fecha en que el Fiduciario reciba una contraprestación equivalente a, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor del avalúo del Inmueble Sujeto a Enajenación respectivo realizado por un perito autorizado durante febrero de 2021; y

(2) todos los recursos que se reciban con motivo de la venta de los Inmuebles Sujetos a Enajenación, serán depositados directamente en la Cuenta de Recursos Adicionales para que el Fiduciario aplique dichas cantidades de la siguiente manera:

(A) llevar a cabo el pago de las amortizaciones adicionales señaladas en la presente sección “Amortizaciones Derivadas de la enajenación de los Inmuebles Sujetos a Enajenación” hasta que el monto total acumulado de dichas amortizaciones adicionales represente mínimo el 70% (setenta por ciento) de los recursos obtenidos por la venta de dichos Inmuebles Sujetos a Enajenación; en el entendido, que la fecha de amortización adicional respectiva podrá coincidir con la Fecha de Distribución inmediata próxima de que se trate, según lo determine el Administrador; y

(B) fondear la Cuenta de Propósito Especial, hasta por un monto que represente máximo el 30% (treinta por ciento) del total de los recursos obtenidos por la venta de los Inmuebles Sujetos a Enajenación.

(b) De conformidad con las disposiciones establecidas en la Sección 9.9(b) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador y en la fecha que éste le indique deberá publicar un aviso de amortización adicional en el que se especifique (i) el monto del pago de amortización adicional; y (ii) la fecha en que se llevará a cabo la amortización adicional de que se trate, en el entendido, que dicha fecha de amortización adicional podrá coincidir con la Fecha de Distribución inmediata próxima de que se trate, según lo determine el Administrador; en el entendido, además, que dicho aviso de amortización adicional deberá ser entregado a más tardar a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del sexto Día Hábil anterior a la fecha de amortización adicional de que se trate, y en caso de ser entregado después de dicha hora se entenderá entregado el Día Hábil siguiente. El Representante Común deberá notificar al Indeval, la CNBV y la BMV a través de Emisnet (o los medios que esta última determine) la fecha de amortización adicional respectiva, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación; en el entendido, además, que dichas amortizaciones serán independientes y en adición al pago de Amortizaciones Objetivo de Principal previstas en el presente Título.

(c) Una vez concluido el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021, en cada ocasión en que se lleve a cabo una amortización adicional de conformidad con lo establecido en el inciso anterior y la Sección 9.9(b) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador Maestro llevará a cabo los cálculos necesarios, los cuales serán validados por el Representante Común, para que el Calendario de Amortización Objetivo de Principal establecido en el presente Título sea automáticamente ajustado, para cada período remanente, en forma proporcional al monto de la amortización adicional correspondiente, de acuerdo con la siguiente fórmula

$$NA_n = AO_n \times \left(\frac{SI_n - AA}{SI_n} \right)$$

Donde:

NA_n : monto de la nueva Amortización Objetivo de Principal que tendrá lugar una vez llevada a cabo la amortización adicional correspondiente.

AO_n : monto de la Amortización Objetivo de Principal originalmente programada para un periodo mensual determinado

SI_n : Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles correspondiente a un periodo

mensual determinado con anterioridad a la realización de la amortización adicional correspondiente.

AA: monto de la amortización adicional.

n: periodo mensual correspondiente.

(d) Se prohíbe la venta de inmuebles a personas relacionadas (según dicho término se define en la LMV).

(e) En caso de que se proponga vender una propiedad diferente o adicional a los Inmuebles Sujetos a Enajenación, dicha propuesta deberá ser sometida a la consideración y aprobación de la Asamblea de Tenedores. Una vez que se celebre la Asamblea de Tenedores antes referida, se podrán celebrar hasta 3 (tres) Asambleas de Tenedores subsecuentes en donde se podrían discutir cualesquiera de las siguientes modificaciones: (i) autorizar la venta de la propiedad Juárez 104, una vez que se cuente con una propuesta concreta y sin que esto implique una modificación a los Documentos de la Emisión; (ii) autorizar la venta de la propiedad Insurgentes Sur 878, una vez que se cuente con una propuesta concreta y sin que esto implique una modificación a los Documentos de la Emisión; (iii) se autorice la venta de cualesquiera de los Inmuebles Sujetos a Enajenación por valores inferiores al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor del avalúo realizado por un perito autorizado durante febrero de 2021, en el entendido que, (A) se incrementaría de manera proporcional el porcentaje de la venta de activos designado a la amortización de Certificados Bursátiles, y (B) dicha amortización de Certificados Bursátiles deberá representar en todo momento, con independencia del valor de venta de los activos, el monto equivalente al 70% (setenta por ciento) del 75% (setenta y cinco por ciento) del avalúo realizado por un perito autorizado durante febrero de 2021; (iv) se autorice la posibilidad de sustituir cualquier propiedad diferente a las descritas en la Sección 9.10(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que en todo momento, con independencia de la sustitución, el monto agregado no excederá de \$89'074,151.00 M.N. (ochenta y nueve millones setenta y cuatro mil ciento cincuenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional); y (v) autorizar la modificación de los términos de la Condición 2021, sin que esto implique la modificación a los Documentos de la Emisión.

Opción de Amortización Anticipada:

a) Cualquier Día Hábil el Administrador podrá solicitar al Fiduciario la amortización anticipada, total o parcial, de los Certificados Bursátiles (la "Opción de Amortización Anticipada") mediante el pago del Monto Total de Amortización, de conformidad con el procedimiento establecido para tal efecto en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de ejercer la Opción de Amortización Anticipada, el Administrador deberá entregar un aviso por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras), en el que se especifique (i) su intención de ejercer la Opción de Amortización Anticipada; y (ii) la Fecha de Amortización Anticipada (el "Aviso de Amortización Anticipada"); en el entendido, que dicho Aviso de Amortización Anticipada debe ser entregado a más tardar a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del sexto Día Hábil anterior a la Fecha de Amortización Anticipada, y en caso de ser entregado después de dicha hora se entenderá entregado el Día Hábil siguiente. El Representante Común deberá notificar al Indeval, la CNBV y la BMV a través de Emisnet (o los medios que esta última determine) la Fecha de Amortización Anticipada, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación. En caso de amortización anticipada, total o parcial, de los Certificados Bursátiles, el Administrador deberá causar que se pague el Monto Total de Amortización

mediante transferencia electrónica en fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Amortización Anticipada. Una vez que el Fiduciario confirme por escrito al Administrador y al Representante Común la recepción del Monto Total de Amortización, el Fiduciario deberá utilizar (i) el Monto de Amortización Anticipada, para amortizar los Certificados Bursátiles y (ii) los montos restantes, para pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la Fecha de Amortización Anticipada y cualquier otro gasto que el Fiduciario deba cubrir hasta dicha fecha.

(b) En cualquier Día Hábil durante el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021, el Fiduciario tendrá el derecho de amortizar anticipadamente total o parcialmente los Certificados Bursátiles, sin el pago de penalización alguna, mediante el pago del Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Amortización Anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, incluyendo intereses devengados y no pagados (el “Monto de Amortización Anticipada”).

(c) Una vez concluido el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021, en caso de que el Fiduciario decida ejercer su derecho de amortizar anticipadamente, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, deberá pagar, en adición al Monto de Amortización Anticipada, una prima por prepago (la “Prima por Amortización Anticipada”) que será distribuida proporcionalmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y que será un porcentaje calculado sobre el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Amortización Anticipada, con base en la siguiente tabla:

Periodo de la amortización anticipada	Prima por Amortización Anticipada
Entre el 1 de noviembre de 2024 y hasta el 31 de octubre de 2027	1.25%
Entre el 1 de noviembre de 2027 y hasta el 31 de octubre de 2030	1.00%
Entre el 1 de noviembre de 2030 y hasta el 31 de octubre de 2033	0.75%
Entre el 1 de noviembre de 2033 y hasta el 31 de octubre de 2036	0.50%
Entre el 1 de noviembre de 2036 y hasta el 31 de octubre de 2039	0.25%
Entre el 1 de noviembre de 2039 y hasta la Fecha de Vencimiento	0.00%

(d) El Representante Común deberá calcular el Monto de Amortización Anticipada de conformidad con lo establecido en la presente sección y notificar a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), con al menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada dicho Monto de Amortización Anticipada. Asimismo, el Representante Común deberá informar a Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine), con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, el Monto de Amortización Anticipada; en el entendido, que dicha notificación deberá contener cualquier dato que resulte necesario para el cobro de los Certificados Bursátiles y; en el entendido, además,

que Indeval no será responsable de cálculo o verificación alguna relacionados con el Monto de Amortización Anticipada.

Eventos de Retención y sus Consecuencias

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

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

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

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

Eventos de Amortización Acelerada y sus Consecuencias

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

- (i) si en cualquier Fecha de Determinación se ha actualizado algún Evento de Retención en 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) consecutivas; o
- (ii) si en cualquier Fecha de Determinación y de conformidad con lo que se establezca en el Reporte de Saldos correspondiente, el saldo de la Cuenta de Retención sea mayor al Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles; o
- (iii) si en cualquier Fecha de Determinación el Administrador Maestro ha dejado de entregar en dos ocasiones consecutivas el Reporte de Operaciones y Cobranza o cualesquier otros reportes que el Administrador Maestro esté obligado a preparar y entregar de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración Maestra; o
- (iv) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda ; o
- (v) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda promedio de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según se establezca en el Reporte de Distribuciones que corresponda; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; o
- (vi) si en cualquier Fecha de Determinación el Aforo Inmobiliario es menor al Aforo Inmobiliario Requerido, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o
- (vii) si en cualquier Fecha de Determinación, cualquier calificación otorgada por una Agencia Calificadora a los Certificados Bursátiles es o ha sido disminuida en 2 niveles o más, en el entendido que este Evento de Amortización Acelerada no será aplicable durante el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021, en caso de que se cumpla la Condición 2021; o
- (viii) si en cualquier Fecha de Determinación, las Pólizas de Seguro contratadas por el Fiduciario Propietario en relación al Portafolio de Inmuebles 2017-1 no cubren, por lo menos, al 80% de los Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1; o
- (ix) si en cualquier Fecha de Determinación, el Fiduciario ha omitido entregar a la CNBV y a la BMV la información financiera periódica (ya sea trimestral o anual) a la que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras en la fecha en la que dicha información financiera periódica debió de haber sido entregada, respecto de cualquier Persona que se haya ubicado en el supuesto de Dependencia Parcial; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no estará obligado a recabar y presentar la información antes referida en caso de que la Persona respecto de la cual exista Dependencia Parcial esté obligada a presentar dicha información a la CNBV y a la BMV de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley Aplicable; o
- (x) si en cualquier Fecha de Determinación, se ha omitido el pago del Monto de Pago de Principal Programado parcial o total correspondiente a las 6 Fechas de Distribución anteriores.

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

Los Eventos de Amortización Acelerada podrán ser subsanados de conformidad con lo establecido en la Sección 15.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

Eventos de Amortización Anticipada y sus Consecuencias

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

- (i) si cualquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios del Fideicomiso Propietario, o el Fideicomitente o cualesquiera de sus Afiliadas, lleven a cabo cualesquier actos o gestiones tendientes a declarar la nulidad del Contrato de Fideicomiso Propietario o el Contrato de Fideicomiso; o
- (ii) si el Fiduciario Propietario haya omitido transferir a la Cuenta General la Cobranza del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 en cualquiera de las fechas previstas en el Contrato de Fideicomiso Propietario, siempre y cuando dicho incumplimiento continúe por más de 10 Días Hábiles; o
- (iii) si en cualquier Fecha de Determinación, el Aforo Inmobiliario de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor al Aforo Inmobiliario Requerido, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o
- (iv) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o
- (v) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda promedio de las últimas 12 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; o
- (vi) si en cualquier Fecha de Determinación se ha actualizado algún Evento de Amortización Acelerada en 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) consecutivas o si cualquier Evento de Amortización Acelerada continúa sin ser remediado en la 6ª Fecha de Determinación siguiente a aquella en la que dicho Evento de Amortización Acelerada tuvo lugar; o
- (vii) si ocurre un Evento de Incumplimiento; o
- (viii) si en cualquier Fecha de Determinación, el Fiduciario ha omitido entregar durante 3 Periodos Mensuales consecutivos a la CNBV y a la BMV la información financiera periódica (ya sea trimestral o anual) respecto de cualquier Persona que se haya ubicado en el supuesto de Dependencia Parcial, en términos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no estará obligado a recabar y presentar la información antes referida en caso de que la Persona

respecto de la cual exista Dependencia Parcial esté obligada a presentar dicha información a la CNBV y a la BMV de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley Aplicable; o

(ix) si se constituye cualquier Gravamen sobre cualquier Inmueble que pertenezca al Portafolio de Inmuebles 2017-1, distinto de los Gravámenes Permitidos; en el entendido, que los Gravámenes Permitidos quedarán sin efectos en la fecha en la que se actualice la Condición Suspensiva y; en el entendido, además, que la documentación pertinente comprobatoria de dicha circunstancia será ingresada para inscripción en el Registro Público correspondiente en un plazo máximo de 5 Días Hábiles posteriores a dicha fecha, en el entendido, sin embargo, que los Inmuebles que integren el Portafolio de Inmuebles 2017-1 no podrán ser gravados a menos que lo autorice la asamblea de Tenedores; o

(x) si en cualquier Fecha de Determinación, el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles es igual o inferior al 10% del Importe de la Emisión y el Administrador no ha ejercido la Opción de Amortización Anticipada de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Título.

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

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

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

Eventos de Incumplimiento y sus Consecuencias

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

(i) si no se paga en su totalidad cualesquier intereses vencidos conforme a los Certificados Bursátiles en una Fecha de Distribución y dicho incumplimiento continúa sin ser remediado a más tardar en 5 Días Hábiles; en el entendido, que a partir de la fecha en que se actualice el Evento de Incumplimiento descrito en este inciso y hasta la fecha en que dichos intereses vencidos sean pagados, los Certificados Bursátiles devengarán

intereses a la Tasa de Interés Moratorio en sustitución de la Tasa de Interés Bruto Anual, calculado sobre el saldo principal insoluto de cada día durante dicho periodo; o

(ii) si no se paga en su totalidad el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento; o

(iii) si no se paga la Comisión por Modificación en los términos del presente Título y dicho incumplimiento continúa sin ser remediado a más tardar en 5 Días Hábiles; en el entendido que, en el momento en el que se actualice el Evento de Incumplimiento descrito en este inciso y hasta la fecha en que dicha Comisión por Modificación sea pagada, los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la Tasa de Interés Moratorio; o

(iv) si (A) a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial no se actualiza la Condición Suspensiva; y (B) si, en un plazo máximo de 5 Días Hábiles posteriores a la fecha en que se actualice dicha Condición Suspensiva, la documentación comprobatoria relacionada con la terminación de los Gravámenes Permitidos no han sido ingresados para su inscripción en el Registro Público que corresponda; o

(v) si no se lleva a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG, conforme a lo dispuesto en la Sección 21.6 del Contrato de Fideicomiso; o

(vi) si no se incluyen las Cláusulas de Contratos de Operación Kimpton o las mismas no se mantienen durante toda la vigencia de dichos contratos.

entonces, después de que haya transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable, cualquiera de los Tenedores, ya sea directamente o a través del Representante Común, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador, podrán declarar que un evento de incumplimiento ha ocurrido (cualquier evento que así sea declarado, un “**Evento de Incumplimiento**”) a partir de la fecha de dicha notificación.

Si ocurre un Evento de Incumplimiento y mientras el mismo continúe, los Tenedores, directamente o a través del Representante Común, podrán declarar que la totalidad del principal e intereses de los Certificados Bursátiles sean exigibles y pagaderos en cuyo caso el Fiduciario deberá, actuando mediante las instrucciones del Representante Común:

(i) instruir al Fiduciario Propietario para que venda o de otra forma liquide todos o algunos de los Inmuebles integrantes del Portafolio de Inmuebles 2017-1 (dichos Inmuebles, los “**Inmuebles Objeto de la Venta**”) a través de una o más ventas públicas o privadas convocadas y llevadas a cabo en cualquier forma permitida por la Ley Aplicable y la Sección 17.2(e) del Contrato de Fideicomiso; o

(ii) vender o de otra forma liquidar total o parcialmente los Derechos Fideicomisarios (los “**Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta**”) a través de una o más ventas públicas o privadas convocadas y llevadas a cabo en cualquier forma permitida por la Ley Aplicable y la Sección 17.2(e) del Contrato de Fideicomiso; o

(iii) continuar aplicando los flujos derivados de los Derechos Fideicomisarios como si no existiera la declaración de un Evento de Incumplimiento; en el entendido, que en cualquier momento posterior los Tenedores podrán instruir que se lleven a cabo los actos previstos en la Sección 17.2(a)(i) o la Sección 17.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

Con respecto a la opción establecida en la Sección 17.2(a)(i) del Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Propietario, el Fiduciario Propietario por ningún motivo y en ninguna circunstancia se podrá negar o llevará a cabo cualquier acto tendiente a la obstaculización o entorpecimiento de la enajenación del Inmueble Objeto de Venta respectivo.

En caso de que los Tenedores instruyan por conducto del Representante Común que se lleven a cabo los actos previstos en la Sección 17.2(a)(i) o 17.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no podrá dar

instrucciones al Fiduciario Propietario para que venda o de otra forma liquide los Inmuebles Objeto de la Venta, ni vender o de otra forma liquidar los Derechos Fideicomisarios, salvo que **(i)** se haya dado un aviso por escrito al Fiduciario Propietario y al Administrador relativo a dichas instrucciones (el “Aviso de Venta en Evento de Incumplimiento”), aviso que deberá darse dentro del plazo de 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba la instrucción del Representante Común; y **(ii)** el Fiduciario Propietario no ejerza su derecho de causar el pago de los Certificados Bursátiles mediante el depósito de la cantidad señalada en la Sección 17.2(d) del Contrato de Fideicomiso, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le hubiere entregado el Aviso de Venta en Evento de Incumplimiento.

El Fiduciario Propietario tendrá derecho de impedir la venta o liquidación de los Inmuebles Objeto de la Venta y/o de los Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta mediante el depósito en la Cuenta General, en fondos inmediatamente disponibles, de una cantidad equivalente a la suma de **(i)** el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, *más* **(ii)** la cantidad total de intereses devengados y no pagados conforme a los Certificados Bursátiles, *más* **(iii)** la cantidad total de intereses pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles en la siguiente Fecha de Distribución, *más* **(iv)** los Gastos de Mantenimiento de la Emisión totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la siguiente Fecha de Distribución o en cualquier fecha futura. Se entenderá que el Fiduciario Propietario no ejerce el derecho aquí previsto si no deposita la cantidad aquí descrita dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le hubiere entregado el Aviso de Venta en Evento de Incumplimiento. En caso que el Fiduciario Propietario deposite la cantidad aquí señalada, la misma se utilizará conforme a la Sección 17.2(f) del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá utilizar el pago que reciba conforme a las Secciones 17.2(d) y 17.2(e) del Contrato de Fideicomiso y las instrucciones del Representante Común, para pagar:

(i) primero, los gastos y costos que se hubieren incurrido con motivo del proceso de venta y los Gastos de Mantenimiento totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la fecha respectiva;

(ii) segundo, todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme al presente Título; y

(iii) tercero, cualquier remanente, de haberlo, será entregado al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

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

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que estas determinen) con 2 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el importe de los intereses a pagar a los Tenedores, la tasa bruta aplicable a la siguiente Fecha de Distribución, el Monto de Pago de Principal Programado correspondiente a la Fecha de Distribución de que se

trate y el valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Distribución respectiva. Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre y cuando el Fiduciario hubiere realizado el depósito del importe del pago de amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de la fecha de pago correspondiente.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

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

Lo anterior observando lo señalado en el apartado (b) de la Sección “Prelación de las Distribuciones” del Título, es decir, durante el Periodo de Capitalización el Fiduciario entregará el importe de intereses ordinarios equivalentes a por lo menos el 30% (treinta por ciento) de los intereses correspondientes al pago del Monto de Pago de Intereses correspondiente.

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

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario:

INDEVAL

Régimen fiscal:

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y morales residentes en México, a lo previsto en los artículos 8, 54, 133 y 135 de la LISR vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, así como las demás disposiciones fiscales aplicables y, (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables. Se recomienda a todos los inversionistas en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente, lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2018 y por cualquier disposición fiscal aplicable prevista por la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable

En su caso, dictamen valuatorio:

No Aplica

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles
Serie	17
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	ZKCCB 17
Monto total	2,700,000,000
Número de valores	27,000,000
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Los Certificados fueron originalmente inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2362-4.15-2017-105-01 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10931/2017 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 27 de noviembre de 2017, dicha inscripción en el Registro Nacional de Valores ha sido actualizada mediante los siguientes: (i) oficio número 153/12397/2018 de fecha 29 de octubre de 2018, quedando inscritos bajo el número 2362-4.15-2017-105-02; (ii) oficio número 153/12480/2020 de fecha 22 de julio de 2020, quedando inscritos bajo el número 2362-4.15-2017-105-03; y (iii) oficio número 153/10027186/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, quedando inscritos bajo el

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
	número 2362-4.15-2017-105-04. Oficio de autorización para la publicación de la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores No. 153/10027186/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021. Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente reporte se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 2362-4.15-2017-105-04.
Plazo	295 meses contados a partir de la fecha de emisión que equivalen a 24.6 años aproximadamente u 8,973 días, contados a partir de la misma.
Fecha de vencimiento	2042-06-30
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	Emisión al amparo de un Programa de de certificados bursátiles fiduciarios por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 M.N. o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIs") y/o su equivalente en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ("Dólares), con carácter revolvente.

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2022

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	32
Glosario de términos y definiciones:.....	32
Resumen ejecutivo:.....	50
Factores de riesgo:.....	56
Documentos de carácter público:.....	70
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	71
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	71
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	72
Patrimonio del fideicomiso:	72
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	72
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	90
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	93
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	93
[427000-NBIS1] Administración.....	100
Auditores externos de la administración:	100
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	100
[432000-NBIS1] Anexos	102

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

“**Aforo Inmobiliario Requerido**” significa 1.40.

“**Agencia Calificadora**” significa cualquier agencia calificadora autorizada por la CNBV que emita un dictamen sobre la calidad crediticia de los Certificados Bursátiles.

“**Aportación Inicial**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

“**Auditor Externo**” Mancera, S.C.Integrante de Ernst & Young Global Limited., o cualquier otra firma de contadores que contrate al efecto el Fiduciario por instrucciones del Administrador o, en caso de que hubiere ocurrido un Evento de Incumplimiento, del Representante Común.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Circular 1/2005**” significa la Circular 1/2005 que contiene las “Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas;

Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso” publicadas por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, según la misma ha sido modificada, reformada o reexpresada a la Fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.

“**Cláusulas de Contratos de Operación Kimpton**” significan las siguientes cláusulas contenidas en los contratos de operación hotelera celebrados con Kimpton:

- (a) Derechos de terminación especial: (i) terminación previa a la apertura; (ii) prueba de desempeño, consistente en un examen que puede ser realizado por el Administrador si el operador, por 2 (dos) años operativos completos que sucedan después del tercer año operativo completo, de manera consecutiva, genera un nivel de ingreso operativo debajo del 85% (ochenta y cinco por ciento) proyectado para ese año en el plan anual y el “Índice de Penetración de RevPar” para cada año es menor al 100% (cien por ciento); y (iii) inhabilidad de operar con el “estándar del hotel”, es decir, cuando el plan anual aprobado por el Administrador para cualquier año o los fondos proporcionados, de tiempo en tiempo, por el Administrador en beneficio del operador sean insuficientes para permitir al operador operar y mantener el hotel de acuerdo al “estándar de hotel”, en cuyo caso el operador tendrá el derecho de terminar el contrato de operación dentro de los primeros 90 (noventa) días siguientes a que se determine que el hotel no puede ser mantenido u operado acorde a dicho estándar.
- (b) Compensación variable (*incentive fee*) al operador: la compensación variable al operador será basada en la capacidad del operador de generar utilidades operativas brutas (*gross operating profit*) y su respectivo margen, conforme a la siguiente tabla:

Compensación variable	Margen de las utilidades operativas brutas
5.0%	Del 10% al 30%
6.0%	Del 30% al 40%
7.0%	Del 40% al 50%
8.0%	Mayor al 50%

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

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

“**Comisión por Modificación**” significa la comisión pagadera a los Tenedores equivalente a 80 (ochenta) puntos base sobre el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles calculado al 26 de julio de 2021, pagadero en 6 (seis) mensualidades, en el entendido que dicha comisión **(i)** será exigible si y sólo si se cumple la Condición 2021; **(ii)** será exigible un mes después de que inicie el Periodo de Capitalización y pagadera en la siguiente Fecha de Distribución; y **(iii)** el pago de la comisión por modificación tendrá el mismo orden de la prelación que los intereses bajo los Documentos de la Emisión.

“**Condición 2021**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Antecedente IV.

“**Condición Suspensiva**” **(i)** para la Emisión Inicial, tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Antecedente II del Contrato de Fideicomiso; y **(ii)** para cualquier Emisión Adicional, significará cualquier condición suspensiva de cuya actualización dependa la eficacia de dichas Emisiones Adicionales, según las partes del Contrato de Fideicomiso lo acuerden, de tiempo en tiempo.

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

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

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

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

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

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

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

“**Contrato de Arrendamiento Relevante**” significa, para cualquier Fecha de Determinación, cada Contrato de Arrendamiento respecto del cual la Cobranza atribuible a dicho Contrato de Arrendamiento

durante los 3 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a dicha Fecha de Determinación representó el 20% o más de la totalidad de la Cobranza atribuible al Portafolio de Arrendamientos 2017-1.

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

“**Contrato de Fideicomiso Propietario**” o “**Fideicomiso Propietario**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Antecedente II del Contrato de Fideicomiso.

“**Contrato de Fideicomiso Propietario Original**” o “**Fideicomiso Propietario Original**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Antecedente I del Contrato de Fideicomiso.

“**Convenio Modificatorio y de Reexpresión**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Antecedente II del Contrato de Fideicomiso.

“**Créditos Existentes**” significa (i) para la Emisión Inicial, los contratos de apertura de crédito con garantía prendaria e hipotecaria celebrados entre el Fideicomiso Propietario y los Acreedores del Fideicomiso Propietario, descritos en los Antecedentes del Convenio Modificatorio y de Reexpresión; y (ii) para cualesquier Emisiones Adicionales, los financiamientos existentes a cargo del Fideicomiso Propietario como deudor, en el momento de la Emisión Adicional correspondiente.

“**CRS**” significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso sus Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países que integran el G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación, el Anexo 25-Bis de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y las preguntas frecuentes publicadas a través del Portal del Servicio de Administración Tributaria); y cualquier interpretación oficial que derive de dicha legislación (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.

“**Cuenta de Propósito Especial**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 9.10 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 9.3 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Reserva de Intereses**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 9.6 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Reserva de Predial**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 9.5 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta de Retención**” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 9.8 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuenta General**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuentas del Fideicomiso**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 9.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

“**Derechos del Administrador**” significa el derecho del Administrador de recibir **(a)** 10% (diez por ciento) del precio total de compra (incluyendo IVA, otros impuestos y gastos notariales) por la adquisición de inmuebles que estarán destinados a formar parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1; **(b)** 3% (tres por ciento) de la comisión por la venta de inmuebles que formen parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1; y **(c)** 15% (quince por ciento) del costo total de las remodelaciones, adecuaciones, mejoras u obras nuevas de inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1.

“**Derechos Fideicomisarios**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 7.1(c) del Contrato de Fideicomiso.

“**Derechos Fideicomisarios Objeto de Venta**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 17.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

“**Emilio Castelar 107**” significa el Inmueble de usos mixtos, con locales comerciales en planta baja y primer piso y hotel en pisos superiores; con una superficie de terreno de 727.49 metros cuadrados y una superficie rentable de 3,172 metros cuadrados; ubicado en Emilio Castelar No. 107, Colonia Polanco, IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México.

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

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

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

“**Evento de Amortización Acelerada**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 15.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Evento de Amortización Anticipada**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 16.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Evento de Incumplimiento**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**Evento de Retención**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

“**FATCA**” se refiere a las secciones 1471 a 1473 del *Internal Revenue Code* de los Estados Unidos de América, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier

guía o lineamiento administrativo emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Estados Unidos Mexicanos y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017).

“**Fecha de Amortización Anticipada**” significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles deban ser amortizados anticipadamente, total o parcialmente, como consecuencia del ejercicio de la Opción de Amortización Anticipada.

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

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

“**Fecha de Emisión Inicial**” significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles Originales sean emitidos.

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

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

“**Fecha de Terminación del Fideicomiso**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 21.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“**Fecha de Vencimiento**” significa el 28 de febrero de 2042, en el entendido que la misma podrá extenderse sujeto al cumplimiento de la Condición 2021.

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

“**Fideicomisario en Segundo Lugar**” significa el Fiduciario Propietario.

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

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

“**Fiduciario Propietario**” tiene el significado que se le atribuye en los Antecedentes del Contrato de Fideicomiso.

“**Fines del Fideicomiso**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 5.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

“**Gravamen**” significa, en relación con cualquier bien o activo, cualquier hipoteca, carga, prenda, fideicomiso, gravamen o cualquier u otro gravamen de cualquier clase o cualquier otro acuerdo de

preferencia sobre dicho bien o activo que tenga el efecto práctico de crear una garantía, prioridad, acuerdo preferencial o gravamen sobre dicho bien o activo.

“**Gravámenes Permitidos**” significa (i) cualesquier Gravámenes constituidos sobre el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y/o sobre el Portafolio de Inmuebles 2017-1 para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación derivada de los Créditos Existentes; y (ii) cualesquier Gravámenes existentes cuyo objeto recaiga en Emilio Castelar 107.

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

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

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

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

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

Proyecto	Tipo	Ubicación
BARRANCA DEL MUERTO 24	OFICINAS	AV. BARRANCA DEL MUERTO 24 LOTE 29, COL. GUADALUPE INN (ANTES AMERICANA DE SAN ÁNGEL), C.P. 01020, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD DEL CARMEN	COMERCIO	CALLE 35-D, COL. MALIBRAN, C.P. 24197, MPO. CIUDAD DEL CARMEN, CAMPECHE
MELCHOR OCAMPO 36	OFICINAS	MELCHOR OCAMPO #36 COL. CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06500, CIUDAD DE MEXICO
MELCHOR OCAMPO 469	OFICINAS	MELCHOR OCAMPO #469 COL. ANZURES, ALCALDÍA

		MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO
MÉXICO-TOLUCA 1725	OFICINAS	CARRETERA MÉXICO-TOLUCA 1725, COL. LOMAS DE PALO ALTO, CP 05110, ALCALDÍA CUAJIMALPA, CIUDAD DE MÉXICO
CUITLÁHUAC 46	COMERCIO	CUITLÁHUAC #46, COL. POPOTLA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11400, CIUDAD DE MEXICO.
PICACHO AJUSCO TEKAL	COMERCIO	CARRETERA PICACHO AJUSCO 756, COL. JARDINES DEL AJUSCO, ALCALDÍA TLALPAN, CP 14200, CIUDAD DE MÉXICO.
ARAGÓN 275	COMERCIAL	CAMINO A SAN JUAN DE ARAGÓN 270, PUEBLO SAN JUAN DE ARAGÓN, ALCALDÍA GUSTAVO MADERO, C.P. 07950, CIUDAD DE MEXICO.
GUSTAVO BAZ 164	COMERCIO	AV. DR. GUSTAVO BAZ 164, LOTE 21 A 26 Y 47 A 52, COL. BENITO JUÁREZ, MPO. NEZAHUALCÓYOTL, EDO DE MEXICO, CP. 57000.
PASAJE SANTA FE	COMERCIO	AV. GUILLERMO GONZALEZ CAMARENA 999, COL SANTA FE, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01210, CIUDAD DE MEXICO.
EDUARDO MOLINA	COMERCIO	FRAY TORIBIO DE BENAVENTE 165, COL. VASCO DE QUIROGA, ALCALDÍA GUSTAVO A.

		MADERO, CIUDAD DE MEXICO, 07440.
GABRIEL MANCERA 1063	COMERCIO	GABRIEL MANCERA # 1063, COL. DEL VALLE, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CP. 03100, CIUDAD DE MÉXICO.
INSURGENTES SUR 803	COMERCIO	AV. INSURGENTES SUR 803, COL. NÁPOLES, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CP. 03810, CIUDAD DE MEXICO.
AGUAYO 3	COMERCIO / HABITACIONAL / OFICINAS	AGUAYO #3, COL EL CARMEN, ALCALDÍA COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 04100
COPILOCO	COMERCIO	AV. PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA 546, COL. PUEBLO DE LOS REYES, ALCALDÍA COYOACÁN, CIUDAD DE MÉXICO.

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

- (i) en valores a cargo del Gobierno Federal mexicano al plazo más corto disponible, mediante la celebración de operaciones de recompra o mediante la celebración de operaciones de reporte;
- (ii) en instrumentos de deuda emitidos por instituciones de crédito mexicanas con una calificación crediticia de “AAA” (o su equivalente en la escala doméstica) otorgada por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., HR Ratings de México, S.A. de C.V., por Fitch México, S.A. de C.V., o por Moody’s de México, S.A. de C.V., mediante la celebración de operaciones de reporte; y
- (iii) en instrumentos de deuda emitidos por corporativos con una calificación crediticia de “AAA” (o su equivalente en la escala doméstica).

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

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

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

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

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

“**LMV**” significa la Ley del Mercado de Valores.

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

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

“**Monto de Amortización Anticipada**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 6.3(b) del Contrato de Fideicomiso.

“**Monto de IVA**” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, la cantidad que indique el Administrador al Fiduciario por escrito, y (ii) para cualquier Fecha de Distribución, aquella cantidad de Cobranza depositada en la Cuenta General que corresponda al IVA pagado en relación con cualesquier Contratos de Arrendamiento incluidos en el Portafolio de Arrendamientos 2017-1, según dicha cantidad sea determinada por el Administrador Maestro en el Reporte de Operaciones y Cobranza y el Reporte de Distribuciones correspondientes a dicha Fecha de Distribución.

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

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

12.1(a)(iv), 12.1(a)(v), 12.1(a)(vi), y 12.1(a)(vii) en dicha Fecha de Distribución; y (ii) para cualquier otra Fecha de Distribución, una cantidad equivalente al Monto de Pago de Principal Programado.

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

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

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

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

“**Monto de Reserva de Intereses**” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, una cantidad equivalente a los intereses a ser pagados en un periodo de 91 días naturales siguientes a la fecha de determinación de que se trate, según dicha cantidad sea calculada e indicada por el Administrador al Fiduciario por escrito, (ii) para cualquier Fecha de Distribución, el Monto de Pago de Intereses pagadero en un periodo de 91 días naturales siguientes a la fecha de determinación de que se trate, con excepción de la penúltima fecha de Distribución, en cuyo caso será el Monto de Pago de Intereses pagadero en la Fecha de Distribución inmediata siguiente.

“**Monto de Reserva de Predial**” significa (i) para cualquier Fecha de Emisión, la cantidad de Predial pagadero en un periodo de 360 días contados a partir de la Fecha de Emisión de que se trate, según

dicha cantidad sea calculada e indicada por el Administrador al Fiduciario por escrito; y **(ii)** para cualquier Fecha de Distribución, una cantidad correspondiente a 1/12 parte del monto total anual pagadero de Predial, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Operaciones y Cobranza y el Reporte de Distribuciones correspondientes, respectivamente.

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

“**Notificación de Incremento**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

“**Patrimonio del Fideicomiso**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 3.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

“**Periodo de Capitalización**” significa el periodo de hasta 30 meses, comenzando a partir de la fecha de cumplimiento de la Condición 2021, conforme a la Sección 12.1(b) del presente Contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Prima por Amortización Anticipada**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 6.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

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

“**Programa de Inversión**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 9.10(b) del Contrato de Fideicomiso.

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

“**Razón de Cobertura de Deuda Mínima**” significa 1.20.

“**Razón de Cobertura de Deuda Requerida**” significa 1.25.

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

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

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

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

“**Reserva de Cobertura Adicional**” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir dentro de la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional en la Fecha de Emisión Inicial en términos de lo establecido en las Secciones 6.1(c)(vii) y 9.7(a) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, cuyos montos únicamente podrán ser utilizados en la forma establecida en la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso, la cual deberá estar constituida al 100% (cien por ciento) durante toda la vida de la Emisión, en términos de lo establecido en la Sección 12.1(a)(x).

“**Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión**” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir y/o reconstituir dentro de la Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión en términos de lo establecido en las Secciones 9.3 y 12.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, cuyos montos únicamente podrán ser utilizados para el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que en la Fecha de Distribución de que se trate no existan Gastos de Mantenimiento de la Emisión pendientes de pago.

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

“**Reserva de Intereses**” significa la reserva que el Fiduciario deberá constituir, dentro de la Cuenta de Reserva de Intereses, en términos de lo establecido en las Secciones 9.6 y 12.1(a)(ix), la cual deberá estar constituida al 100% (cien por ciento) durante toda la vida de la Emisión.

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

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

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

“**RNV**” significa el Registro Nacional de Valores.

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

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

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

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

“**Título**” tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 6.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

Resumen ejecutivo:

Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a la emisión ZKCCB_17 y a los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022 así como los históricos que también se presentan en este documento del Fideicomiso 2935, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente documento.

Portafolio de Inmuebles 2017-1

Al 31 de diciembre 2022 el Portafolio de Inmuebles 2017-1 tienen una ocupación del 82% lo que representa un aumento del 7.2% respecto al mismo periodo terminado en 2021, esto se explica principalmente por el aumento en la firma de nuevos contratos y que a que los principales factores económicos en la ciudad de México se han mantenido a la reactivación después de la pandemia de COVID 19.

El Administrador continúa invirtiendo en la puesta en marcha del hotel en la propiedad de Virgilio 7, lo que incrementará sustancialmente el ingreso al Portafolio.

A la fecha de este reporte el semáforo en toda la República Mexicana se encuentra en verde, es decir sin restricciones de movilidad, El Administrador continua trabajando con la comercialización de los espacio vacíos para que en el corto plazo el nivel de ocupación y el nivel de rentas mejore en los siguientes meses.

Las siguientes tablas incluyen información de las Propiedades estabilizadas del Portafolio 2017-1 al 31 de diciembre 2022 de:

Superficie rentable GLA/BOMA por "Tipo de Activo"

	2022	2021	2020	2019
Comercio	40%	41%	43%	35%
Habitacional	1%	1%	1%	1%
Logístico	23%	22%	21%	20%
Oficinas	35%	35%	34%	43%
Turístico	1%	1%	1%	1%
Total general	100%	100%	100%	100%

Superficie rentable GLA/BOMA por "Sector Productiv

	2022	2021	2020	2019
Bienes de consur	15%	17%	18%	17%
Educación	3%	3%	3%	3%
Entretenimiento	1%	5%	7%	6%
Gobierno	9%	9%	8%	15%
Habitacional	1%	1%	1%	1%
Logística	23%	22%	21%	20%
Salud	7%	9%	10%	9%
Servicios	36%	28%	16%	8%
Telecomm	0%	0%	0%	0%
Serv Financieros	4%	5%	14%	20%
Suites	1%	1%	2%	1%
Total general	100%	100%	100%	100%

Fuente: Administrador

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

Concepto	2022	2021	2020	2019
Total Activo	2,137,769,326	2,110,573,233	2,196,673,977	2,280,303,038
Total Pasivo	2,139,570,556	2,101,107,178	2,182,091,276	2,261,499,293
Patrimonio	-1,801,230	9,466,055	14,582,701	18,803,745
Total de ingresos financieros	235,025,405	222,425,771	243,920,887	296,136,224
Utilidad neta	-11,267,285	-5,116,646	-4,221,044	13,671,759
Número de Contratos de Arrendamiento	199	179	158	171
Número de Arrendatarios	167	152	137	143
Número de Inmuebles (Proyectos)	38	39	44	45
Número de Inmuebles (Propiedades) ⁽¹⁾	39	40	45	46

Fuente: Administrador

1) Incluye terreno IS 954, San Francisco 1213, Col. Insurgentes San Borja, Del. Benito Juárez, CP 03100, Ciudad de México

El Programa

El programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios tiene por objeto bursatilizar Derechos de Cobro y/o Derechos Fideicomisarios sobre dichos Derechos de Cobro derivados de Contratos de

Arrendamiento originados por ZKC, sus Afiliadas y/o cualquier otro originador, según se establezca de tiempo en tiempo, en el suplemento informativo correspondiente a cada Emisión llevada a cabo al amparo del mismo.

Para instrumentar lo anterior, ZKC ha constituido – y podrá constituir en el futuro - uno o más fideicomisos propietarios que sean titulares de los inmuebles y de los contratos de arrendamiento. Los fideicomisos propietarios recibirán directamente el pago de las rentas correspondientes por parte de los arrendatarios.

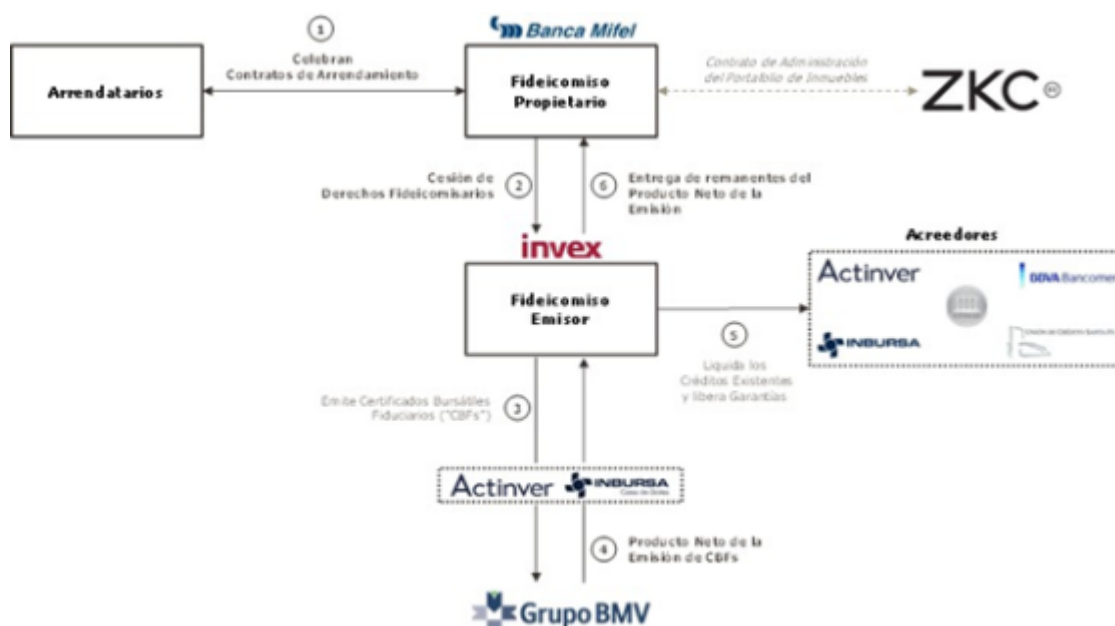
Asimismo, los fideicomisos propietarios servirán como vehículo de direccionamiento de los flujos recibidos a los fideicomisarios en primer lugar de dichos fideicomisos propietarios, según los mismos sean designados en el fideicomiso propietario respectivo.

En adición a lo anterior, los Fideicomitentes constituirán, por cada emisión, un fideicomiso emisor que será designado por los Fideicomitentes, como fideicomisario en primer lugar (ya sea total o parcialmente) del fideicomiso propietario respectivo. Como resultado de lo anterior, el fiduciario de cada fideicomiso emisor recibirá por parte del fiduciario del fideicomiso propietario que corresponda, los flujos provenientes de la cobranza (según la misma sea individualizada en cada uno de los suplementos informativos al amparo del Programa) derivada de los contratos de arrendamiento que se hayan designado como fuente de flujos para una emisión específica.

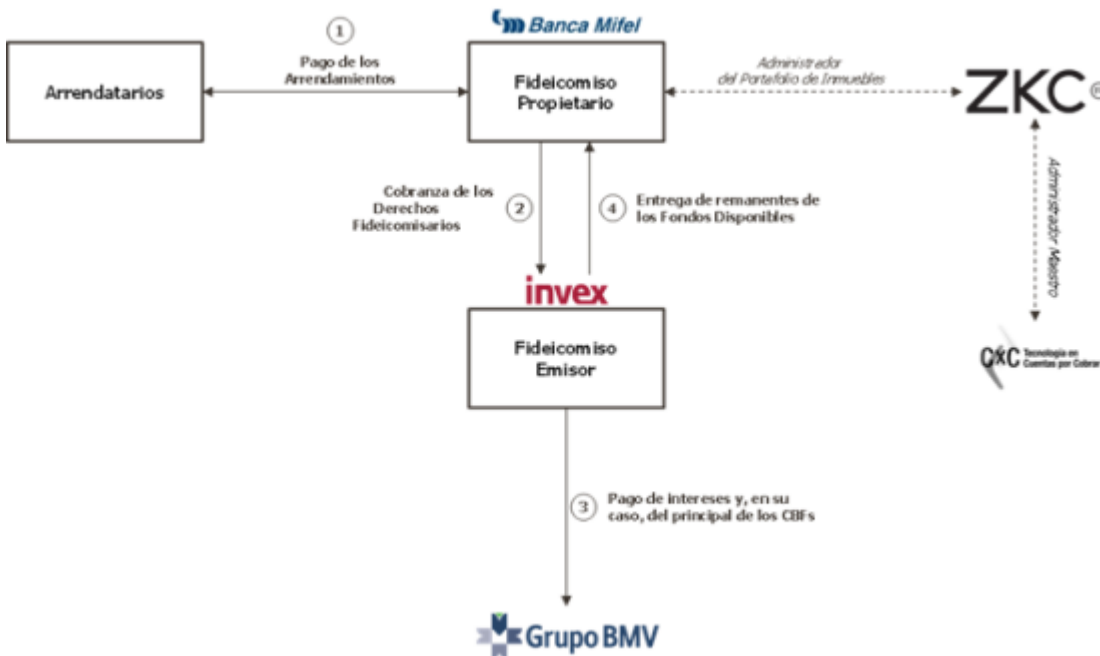
La Operación

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

Al momento de la Emisión:



I. Durante la vigencia de la Emisión:



Prelación de las Distribuciones.

(a) En cada Fecha de Distribución, con base en el Reporte de Distribuciones, el Fiduciario deberá distribuir los Fondos Disponibles para dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores:

(i) *Primero*, para pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar el Monto de IVA correspondiente a dicha Fecha de Distribución;

(ii) *Segundo*, al pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que sean pagaderos o se encuentren pendientes de pago a dicha Fecha de Distribución, o que deban pagarse dentro del mes siguiente a dicha Fecha de Distribución, y para reservar, dentro de la Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, un monto equivalente al Monto de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión para dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que las cantidades reservadas en la Cuenta de Reserva de Gastos de Mantenimiento de la Emisión deberán utilizarse para pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión anuales en la fecha en que los mismos deban ser liquidados;

(iii) *Tercero*, para pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar los Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario que sean pagaderos o se encuentren pendientes de pago a dicha Fecha de Distribución, o que deban pagarse dentro del mes siguiente a dicha Fecha de Distribución, y para reservar, dentro de la Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario, un monto equivalente al Monto de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario para dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que las cantidades reservadas en la Cuenta de Reserva de Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario deberán utilizarse para pagar los Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario anuales en la fecha en que los mismos deban ser liquidados,

(iv) *Cuarto*, para reservar, dentro de la Cuenta de Reserva de Predial, el Monto de Reserva de Predial correspondiente a dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que las cantidades reservadas en la Cuenta de Reserva de Predial se transferirán al Fideicomisario en Segundo Lugar dentro de los primeros 5 Días Hábiles del mes de enero de cada año durante la vigencia del presente Contrato;

(v) *Quinto*, al pago de cualesquier intereses vencidos y no pagados conforme al Título; en el entendido, que en caso que los Fondos Disponibles correspondientes a una Fecha de Distribución específica resulten insuficientes para efectuar el pago de cualesquier intereses vencidos y no pagados conforme al Título, el Fiduciario deberá utilizar las cantidades en ese momento depositadas en la Cuenta de Reserva de Intereses y, en caso de ser necesario, en la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional para dichos efectos;

(vi) *Sexto*, al pago del Monto de Pago de Intereses correspondiente a dicha Fecha de Distribución y la Comisión por Modificación; en el entendido, (A) que en caso que los Fondos Disponibles correspondientes a una Fecha de Distribución específica resulten insuficientes para efectuar el pago del Monto de Pago de Intereses correspondiente a dicha Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá utilizar las cantidades en ese momento depositadas en la Cuenta de Reserva de Intereses y, en caso de ser necesario, en la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional para dichos efectos; y (B) que durante el Periodo de Capitalización se deberá observar lo señalado en la Sección 12.1(b) del contrato de Fideicomiso;

(vii) *Séptimo*, al pago cualquier pago de principal pendiente de pago; en el entendido, que en caso que los Fondos Disponibles correspondientes a una Fecha de Distribución específica resulten insuficientes para efectuar el pago de principal pendiente de pago correspondiente a dicha Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá utilizar las cantidades en ese momento depositadas en la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional para dichos efectos;

(viii) *Octavo*, al pago del Monto de Pago de Principal correspondiente a dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que en caso que los Fondos Disponibles correspondientes a una Fecha de Distribución específica resulten insuficientes para efectuar el pago del Monto de Pago de Principal correspondiente a dicha Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá utilizar las cantidades en ese momento depositadas en la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional para dichos efectos;

(ix) *Noveno*, para reservar, dentro de la Cuenta de Reserva de Intereses, el Monto de Reserva de Intereses correspondiente a dicha Fecha de Distribución; en el entendido, que en caso que los Fondos Disponibles correspondientes a una Fecha de Distribución específica resulten insuficientes para efectuar el pago del Monto de Pago de Intereses correspondiente a dicha Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá utilizar las cantidades en ese momento depositadas en la Cuenta de Reserva de Intereses para dichos efectos;

(x) *Décimo*, en su caso, para reservar, dentro de la Cuenta de Reserva de Cobertura Adicional, el Monto de Reserva de Cobertura Adicional correspondiente;

(xi) *Décimo primero*, para realizar las distribuciones del Programa de Inversión con los recursos que se encuentren depositados en la Cuenta de Propósito Especial; y

(xii) *Décimo segundo*, siempre y cuando no se haya actualizado Evento de Retención para la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Distribución, cualquier remanente de los Fondos Disponibles para dicha Fecha de Distribución será entregada al Fideicomisario en Segundo Lugar.

(b) Durante el Periodo de Capitalización, de conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá cubrir al menos el 30% (treinta por ciento) de los intereses correspondientes al pago del Monto de Pago de Intereses correspondiente a dicha Fecha de Distribución y el monto equivalente a la cantidad de los intereses capitalizados (hasta el 70% (setenta por ciento) del monto correspondiente a los intereses devengados bajo los Certificados Bursátiles), menos la cantidad que exceda \$40,000,000.00 M.N. (cuarenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (sin incluir IVA) de la Cobranza en cada período mensual, menos cualquier cantidad que se requiera para llevar a cabo las distribuciones contenidas en la Sección 12.1(a)(i) a 12.1(a)(x) del Contrato de Fideicomiso, deberá ser depositado en la Cuenta de Propósito Especial en las Fechas de Distribución. Una vez capitalizados los intereses en dicha Fecha de Distribución se ajustará el valor nominal de los Certificados Bursátiles. Una vez realizada la capitalización de intereses antes referida, dichos intereses formarán parte del Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, el cual generará intereses de conformidad con los términos señalados en el presente Contrato.

Si en cualquier momento durante el periodo de 36 (treinta y seis) meses contados a partir del cumplimiento de la Condición 2021 se hubieran depositado en la Cuenta de Propósito Especial la totalidad de los recursos necesarios para fondear los incisos (i) a (iv) del Programa de Inversión conforme a la Sección 9.10(b) del presente Contrato, a partir de dicha fecha (i) se deberá cubrir el 100% (cien por ciento) de los intereses correspondientes al pago del Monto de Pago de Intereses correspondiente en cada una de las Fechas de Distribución subsecuentes y (ii) ya no se podrán capitalizar intereses.

(c) En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario deberá pagar a los Tenedores, el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, utilizando los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso.

Principales eventos ocurridos del ejercicio 2022 en relación con la emisión:

- Con fecha del 6 de septiembre del 2022, HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ (E) y modificó la perspectiva de Negativa a Estable para la emisión ZKCCB 17.
- El 12 de septiembre la calificadora Fitch Ratings asignó Perspectiva Estable desde Negativa a los Certificados Bursátiles (CB) ZKCCB 17, al mismo tiempo afirma la calificación en 'A+(mex)vra'.
- Se realizó en el mes de mayo la venta del Inmueble ubicado en Insurgentes Sur 878 (IS 878) por un monto de \$195.0 millones de pesos.
- El 11 de mayo de 2022, se realizó una amortización adicional de principal al Saldo Insoluto Vigente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto \$136,122,000.00

Factores de riesgo:

Factores de Riesgo

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

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

Solvencia de los Arrendatarios

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

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

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, el Arrendatario permanece en posesión del Inmueble que ha sido arrendado después de la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo, no existen remedios automáticos disponibles en la legislación mexicana para el arrendador y éste tendría que iniciar un proceso judicial ante un tribunal mexicano en la jurisdicción en la que se encuentre el Inmueble para el desalojo del mismo. Un juicio y la ejecución de una sentencia definitiva dictada dentro del proceso de terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo del Arrendatario correspondiente o la Cobranza de las rentas vencidas puede ser un proceso lento durante el cual se deja de percibir la Cobranza correspondiente al Contrato de Arrendamiento correspondiente¹⁰. La incapacidad para desalojar a los Arrendatarios de forma oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso Emisor y, en consecuencia, a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los Tenedores.

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

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

Daños a los inmuebles por desastres naturales

En caso de presentarse algún desastre natural los lugares en que están ubicados los Inmuebles, los mismos podrían verse dañados y generarían costos relacionados con la reparación de los Inmuebles, al grado que los flujos provenientes de la Cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de

Arrendamientos 2017-1 podrían verse disminuida poniendo en riesgo el pago oportuno de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Para mitigar estos riesgos se ha contratado una póliza de seguro para todos los Inmuebles del Fideicomiso Propietario, que además de proteger al Fideicomiso Propietario de daños a los Inmuebles, incluye cobertura por pérdidas consecuenciales derivado de los siniestros amparados por la póliza respectiva, con lo que se garantiza el flujo de rentas del Inmueble respectivo por un periodo de un año.

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

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

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

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

Factores de riesgo relacionados con la estructura de la Emisión

Activos limitados del Fideicomiso Emisor

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

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

Obligaciones limitadas de las personas participantes

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

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

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

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

El Fideicomiso Emisor no cuenta con un comité técnico

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

El Fideicomiso Emisor no es un fideicomiso de garantía

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

Responsabilidad Limitada del Fiduciario y del Fideicomitente

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

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

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

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

Los Gastos de Mantenimiento pueden variar

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

El Patrimonio del Fideicomiso Emisor podría utilizarse para pagar indemnizaciones

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

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

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

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

No existe un límite de concentración por Arrendatario

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

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

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

Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles

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

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

Riesgo de reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

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

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

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

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

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

Falta de Pago de Intereses y Principal

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

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

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

Reducción o pérdida de la Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras

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

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

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administradores Substitutos

En caso que el Administrador tenga que ser substituido por otra entidad en la responsabilidad de la administración y cobranza de los montos derivados de Contratos de Arrendamiento que formen parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, existe el riesgo de que no sea posible identificar a un sustituto

adecuado, o que el candidato seleccionado no acepte continuar con la administración y cobranza de dichos montos en los mismos términos que el Administrador. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador pueden afectar en forma negativa el pago de las cantidades adeudadas bajo los Contratos de Arrendamiento y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles al Fiduciario correspondiente para pagar los montos adeudados bajo los Certificados Bursátiles.

Fallas en los sistemas de cómputo del Administrador

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

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

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

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

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

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

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

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

Factores de Riesgo en México y la Economía Global

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

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

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar al negocio. Actualmente ningún partido tiene una mayoría absoluta en las dos cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre el poder legislativo y el ejecutivo podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas, lo que podría generar un efecto adverso sobre la economía mexicana. No se puede asegurar que los acontecimientos políticos en

México no tengan un efecto adverso sobre la manera en que se está realizando la Emisión, la condición financiera del Fideicomiso Emisor o resultados de la operación.

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

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

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

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

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

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

En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía local y ocasionalmente lleva a cabo cambios significativos en las políticas y regulaciones, lo cual podrá continuar haciendo en el futuro. Dichas acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han implicado, entre otras medidas, el incremento a tasas de interés, cambios en la política fiscal, control de precios, devaluaciones de moneda, controles de capital, límites sobre importaciones y otras acciones. La Emisión podría verse adversamente

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

Factores de Riesgo Relacionados con el Fideicomiso Propietario

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

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

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

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

Si bien el criterio judicial descrito anteriormente no es vinculante para cualesquier otros tribunales o autoridades judiciales, ya sean federales, locales, superiores o inferiores, es posible que algún otro tribunal o autoridad judicial comparta dicho criterio y, en caso de concurso mercantil del Fideicomitente o cualquier otra

Persona que forme parte del mismo grupo corporativo, se pueda intentar dejar sin efectos a partir de dicha declaración de concurso mercantil el derecho del Fideicomiso Emisor a recibir la Cobranza derivada del Portafolio de Arrendamientos 2017-1.

Factores de Riesgo de Proyecciones a Futuro

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

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

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

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

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

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

Se realizaron a lo largo del ciclo de la pandemia más de 100 operaciones de convenios, cartas acuerdo, modificatorios y terminaciones con los arrendatarios del Portafolio 2017-1 después de un estudio de cada caso de forma particular.

La situación económica actual en México está en recuperación y hemos observado un tráfico peatonal mayor en especial ahora que la mayor parte de la población se encuentra vacunada y el semáforo epidemiológico de la ciudad de México está en verde y con una población vacunada y las infecciones bajo control. La ocupación del portafolio al cierre del 31 de diciembre 2022 es del 82%.

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

Documentos de carácter público:

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

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

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

Para cualquier información el inversionista, podrá contactarse con ZKC, y deberán dirigirse a la siguiente persona encargada de la relación con los inversionistas por parte de ZKC: C.P. Simón Rojas González, teléfono 55-5245-7070, y correo electrónico: srojas@zkc.com.mx

Asimismo, copia de dicha documentación podrá obtenerse a petición de cualquier inversionista, mediante una solicitud al Representante Común, a la atención de Patricia Flores Milchorena y/o Lileni Zárate Ramírez en sus oficinas ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11560, al teléfono (55) 5063-3912 y/o (55) 5063-3914 o en los correos electrónicos pflores@cibanco.com y/o lzarate@cibanco.com.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso únicamente cuenta con una emisión de Certificados Bursátiles que se describen en el presente reporte, dichos Certificados fueron originalmente inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2362-4.15-2017-105-01 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10931/2017 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 27 de noviembre de 2017, dicha inscripción en el Registro Nacional de Valores ha sido actualizada mediante los siguientes: (i) oficio número 153/12397/2018 de fecha 29 de octubre de 2018, quedando inscritos bajo el número 2362-4.15-2017-105-02; (ii) oficio número 153/12480/2020 de fecha 22 de julio de 2020, quedando inscritos bajo el número 2362-4.15-2017-105-03; y (iii) oficio número 153/10027186/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, quedando inscritos bajo el número 2362-4.15-2017-105-04.

Oficio de autorización para la publicación de la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores No. 153/10027186/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021. Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente reporte se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 2362-4.15-2017-105-04.

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

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

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

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

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

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

Durante el mes de mayo del 2022 se realizó la venta del Inmueble ubicado en al Av. Insurgentes Sur 878 (IS 878), por un monto de \$195.0 millones de pesos, el valor avalúo a esa misma fecha era por un monto de \$259.2 millones de pesos. Con los recursos de la venta se realizó una Amortización Adicional por un monto de \$136.22 millones de pesos. El Portafolio 2017-1 al 31 de diciembre de 2022 cuenta con 39 propiedades, en la siguiente tabla se muestran los cambios en el portafolio al 31 de diciembre de:

Concepto	2022	2021	2020	2019
Número de Inmuebles (Proyectos)	38	39	44	45
Número de Inmuebles (Propiedades)	39	40	45	46

A continuación se presenta un resumen de las ventas realizadas en 2022:

Propiedad	Precio Vta.	Valor Avalúo	Fecha Venta	Fecha amortizacion
IS 803	23,636,000	30,959,000	nov-21	16/11/2021
PATEKAL	34,304,000	43,590,000	nov-21	16/11/2021
GB 164	19,284,000	19,980,000	nov-21	16/11/2021
A 275	23,612,000	23,673,000	nov-21	25/11/2021
C 46	21,600,000	22,370,000	dic-21	31/12/2021
Total	\$ 122,436,000	\$ 140,572,000		

Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 los ingresos acumulados por cobranza ascendieron a \$413.8 millones de pesos, lo que representó un aumento del 22.6% respecto del ejercicio anterior.

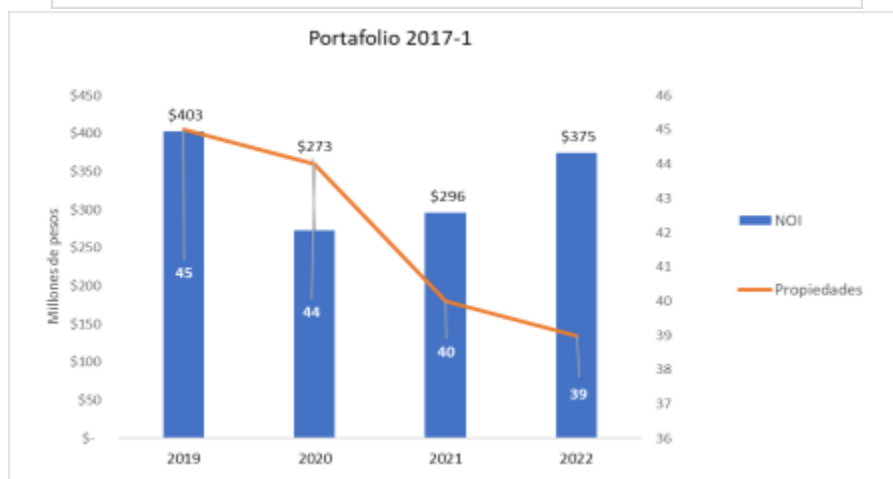
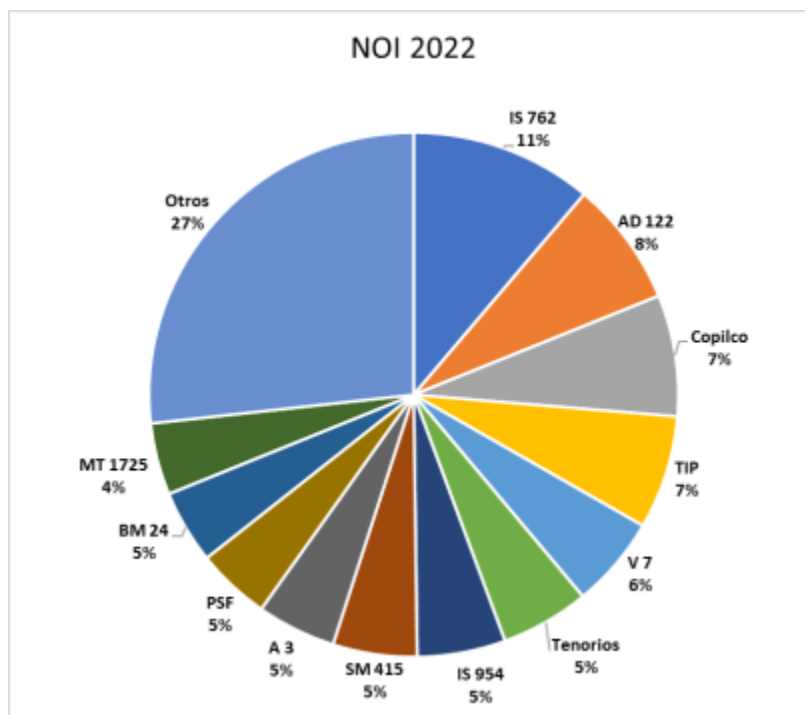
Para el cierre del 2022 se tienen 199 contratos vigentes con un promedio de duración de 2.4 años.

A continuación se presenta la tabla con el detalle de la cobranza acumulada el 31 de diciembre de los ejercicios terminados del 2019 al 2022, las cifras e información obtenida por el Administrador del: Fideicomiso Propietario:

Ingresos por Rentas				
Proyecto	2019	2020	2021	2022
J 104	\$ 62,640,000	\$ 9,720,000	\$ 348,000	\$ 1,479,000
Tenorios	\$ 7,416,152	\$ 3,687,624	\$ 10,136,967	\$ 24,535,808
Copilco	\$ 42,290,182	\$ 32,655,400	\$ 28,249,610	\$ 34,034,607
IS 762	\$ 40,451,706	\$ 41,732,897	\$ 43,799,733	\$ 44,035,797
V 7	\$ 14,694,787	\$ 9,717,004	\$ 13,412,732	\$ 22,612,847
AD 122	\$ 26,377,797	\$ 24,670,678	\$ 25,864,200	\$ 29,893,036
BM 24	\$ -	\$ 518,158	\$ 5,645,622	\$ 20,192,809
MT 1725	\$ 16,580,956	\$ 5,036,801	\$ 19,113,870	\$ 20,397,095
PSF	\$ 15,202,551	\$ 12,562,268	\$ 7,724,365	\$ 17,780,877
IS 878	\$ 24,015,458	\$ 6,081,919	NA	\$ 8,362,350
TIP	\$ 22,881,473	\$ 17,153,303	\$ 22,042,885	\$ 26,844,479
IS 954	\$ 20,029,494	\$ 17,272,004	\$ 17,547,890	\$ 20,790,886
MO 469	\$ 5,341,803	\$ 6,197,881	\$ 9,849,353	\$ 11,793,465
A 3	\$ 14,174,471	\$ 16,474,352	\$ 17,447,459	\$ 19,913,749
Jinetes	\$ 11,340,759	\$ 5,466,646	\$ 6,604,315	\$ 6,043,884
SM 415	\$ 17,323,638	\$ 17,475,998	\$ 18,682,760	\$ 19,906,999
PS 5991	\$ 12,849,088	\$ 13,315,969	\$ 16,269,240	\$ 5,024,798
CD. Carmen	\$ 1,206,460	\$ 330,600	\$ 927,200	\$ 1,053,458
Cafetales	\$ 6,499,586	\$ 6,695,475	\$ 7,143,170	\$ 7,103,210
EC 41	\$ 10,796,751	\$ 8,300,888	\$ 7,762,543	\$ 9,497,256
Diamant Plaza	\$ 2,020,124	\$ 935,683	\$ 803,156	\$ 5,640,636
MO 36	\$ 730,800	\$ 1,178,560	\$ 2,066,111	\$ 2,004,080
P 920	\$ 9,320,965	\$ 7,206,867	\$ 7,144,803	\$ 7,069,142
M 279	\$ 5,645,183	\$ 5,842,441	\$ 6,088,075	\$ 6,487,013
Eduardo Molina	\$ 5,786,282	\$ 4,162,463	\$ 5,326,544	\$ 11,842,660
V 54	\$ 1,515,790	\$ 1,199,911	\$ 965,129	\$ 1,418,701
PA TEKAL	\$ 5,081,099	\$ 2,099,478	\$ 3,219,592	NA
SC 40	\$ 1,581,258	\$ 785,203	\$ 1,522,804	\$ 1,886,831
GM 1063	\$ 4,170,304	\$ 4,356,098	\$ 4,597,586	\$ 5,756,174
IS 803	\$ 3,077,762	\$ 1,970,711	\$ 2,168,769	NA
IS 1060	\$ 2,610,289	\$ 2,830,354	\$ 2,961,282	\$ 3,159,320
A 275	\$ 2,971,747	\$ 2,567,822	\$ 3,721,331	\$ 275,335
S 170	\$ 2,547,024	\$ 1,601,693	\$ 2,854,292	\$ 2,909,996
A 23	\$ 1,325,187	\$ 1,950,103	\$ 309,869	\$ 41,760
GB 164	\$ 2,497,599	\$ 2,576,800	\$ 2,453,861	NA
C 46	\$ 3,122,656	\$ 2,471,586	\$ 2,473,062	\$ 79,580
PA 552	\$ 699,480	\$ 372,128	\$ 1,264,400	\$ 2,459,200
Y 10	\$ 3,305,559	\$ 1,949,180	\$ 3,010,000	\$ 4,168,288
LV 1341	\$ 1,414,440	\$ 1,073,347	\$ 438,400	\$ 1,151,416
G 42	\$ 1,838,043	\$ 944,996	\$ 1,314,383	\$ 2,304,498
H 2	\$ 1,690,552	\$ 1,990,870	\$ 1,959,372	\$ 2,096,813
V 91	\$ 2,020,671	\$ 1,456,544	\$ 1,005,700	\$ 627,114
BD 297	\$ 1,089,768	\$ 1,143,917	\$ 1,278,208	\$ 1,222,752
Total	\$ 438,175,693	\$ 307,732,618	\$ 337,518,643	\$ 413,897,719



En la siguiente tabla se muestra el porcentaje de las propiedades más representativas en la generación de NOI (por sus siglas en inglés Net Operating Income) Ingreso Neto Operativo del Portafolio de Inmuebles 2017-1 al cierre del 31 de diciembre 2022.

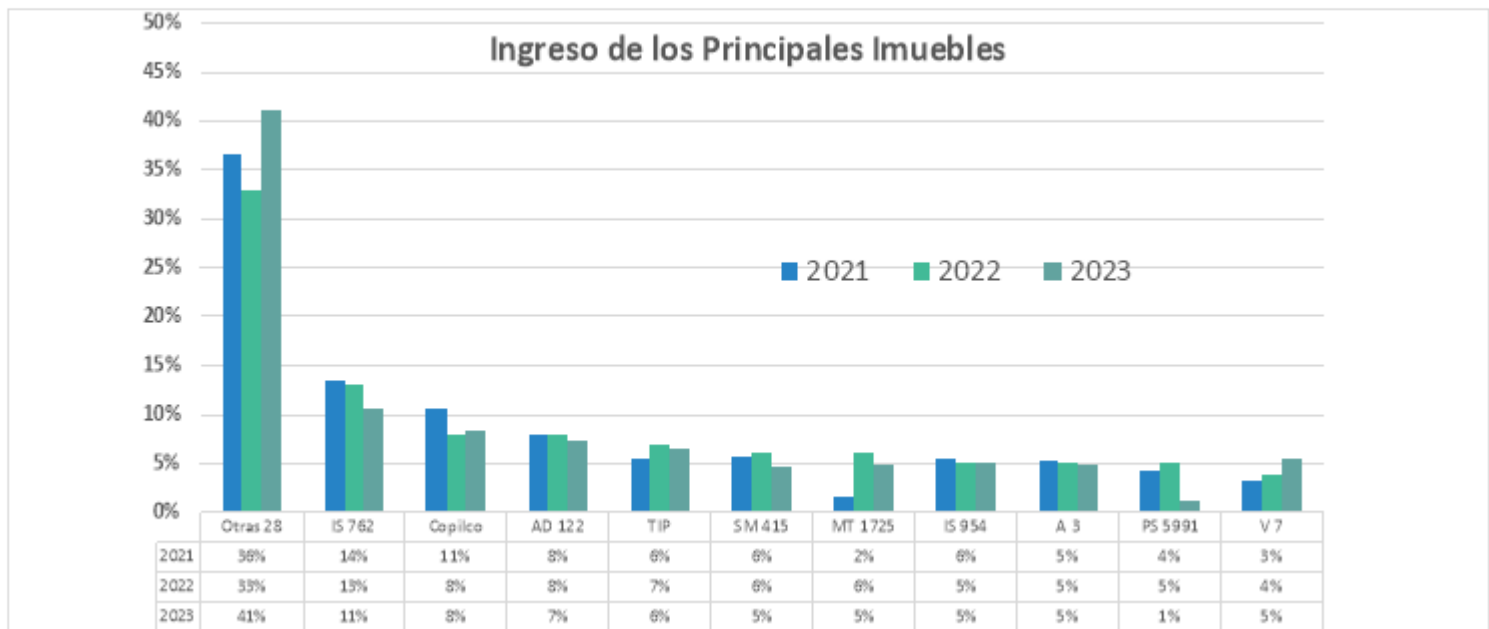


Factor De Ocupación				
Proyecto	2022	2021	2020	2019
A 23	12%	15%	96%	54%
A 3	99%	86%	91%	95%
AD 122	100%	100%	100%	100%
BD 297	100%	100%	100%	100%
BM 24	97%	26%	22%	N/A
Cafetales	65%	53%	53%	53%
Cd. Del Carmen	23%	20%	9%	9%
Copilco	100%	92%	97%	100%
Diamant Plaza	94%	85%	100%	100%
EC 41	100%	95%	100%	100%
Eduardo Molina	100%	100%	100%	100%
G 42	100%	69%	100%	99%
GB 164	0%	100%	100%	100%
GM 1063	100%	100%	100%	100%
H 2	100%	100%	100%	100%
IS 1060	100%	100%	100%	100%
IS 762	100%	100%	100%	100%
IS 803	0%	100%	100%	100%
IS 954	100%	100%	100%	100%
Jinetes	72%	78%	79%	96%
J 104	0%	0%	75%	100%
LV 1341	100%	50%	75%	100%
M 279	100%	100%	100%	100%
MO 36	15%	N/A	N/A	N/A
MO 469	53%	40%	19%	N/A
MT 1725	100%	100%	40%	100%
P 920	86%	74%	100%	100%
PA 552	100%	100%	100%	75%
PSF	95%	85%	83%	96%
PS 5991	24%	100%	100%	100%
S 170	100%	91%	100%	100%
SC 40	53%	49%	31%	25%
SM 415	100%	100%	100%	100%
Tenorios	81%	78%	73%	72%
Tip	100%	100%	100%	100%
V 54	79%	19%	41%	59%
V 7	100%	22%	80%	100%
V 91	100%	100%	100%	100%
Y 10	100%	100%	100%	100%
Total General	82%	77%	75%	79%

Fuente: Administrador

Desempeño de los activos

A continuación, se presenta la siguiente gráfica que muestra el desempeño en porcentaje inmuebles del Portafolio 2017-1 en relación con el total de Ingresos por rentas de los últimos ejercicios registrados al cierre del 31 de diciembre de:



Fuente: Administrador

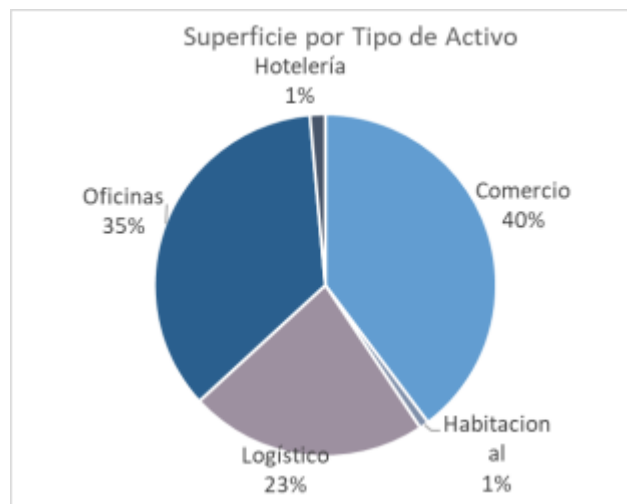
Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La siguiente tabla muestra componentes del Portafolio de Inmuebles 2017-1 al 31 de diciembre de:

Concepto	2022	2021	2020	2019
Factor de Ocupación promedio del Portafolio de Inmuebles 2017-1	82%	77%	75%	79%
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles	6,036,601,800	6,296,601,800	6,110,133,700	5,821,129,780
Ingresos anual del Portafolio 2017-1	413,897,719	337,518,643	307,732,618	438,175,693
NOI anual	374,603,374	296,332,178	272,784,115	402,802,684
Número de Contratos de Arrendamiento	199	179	158	171
Número de Inmuebles (Propiedades)	39	40	45	46

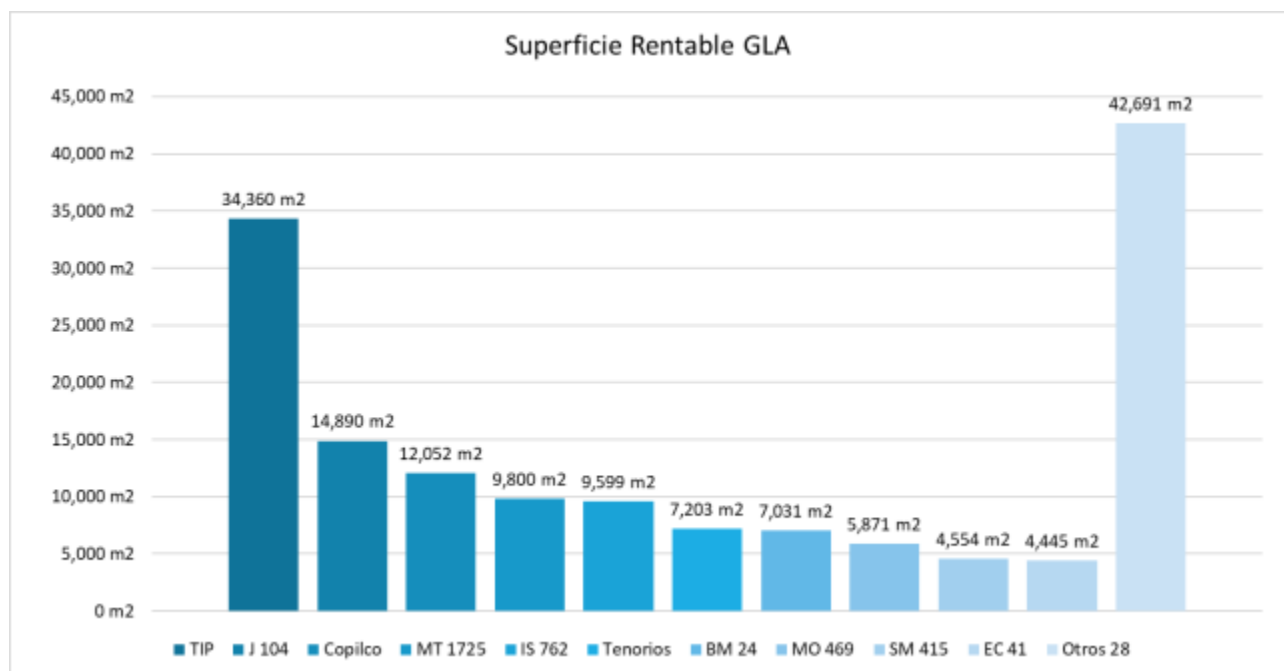
Fuente: Administrador

Al cierre del 31 de diciembre 2022 el Portafolio 2017-1 se encuentra diversificado por tipo de activo y sector productivo de los Arrendatarios como se puede ver en las siguientes tablas y gráficas:



Fuente: Administrador

En la siguiente tabla podemos ver como se muestra la Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1 al 31 de diciembre 2022.



Fuente: Administrador

Variación en saldo y en número de activos

El valor avalúo del Portafolio de Inmuebles al cierre de 31 de diciembre 2022 es de \$6,036.6 millones de pesos.

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

Concepto	2022	2021	2020	2019
Número de Inmuebles (Proyectos)	38	39	44	45
Número de Inmuebles (Propiedades)	39	40	45	46
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles	6,036,601,800	6,296,601,800	6,110,133,700	5,821,129,780

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Antigüedad de Saldos

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de las cuentas por cobrar por los contratos de arrendamiento vigentes alcanzaron un monto de \$11.2 millones, a la fecha del reporte hay 5 Arrendatarios en proceso legal de demanda.

A continuación se presenta la lista de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio 2022.

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

A continuación, se presenta un desglose de los contratos de arrendamiento en proceso de demanda por incumplimiento en el pago de rentas al 31 de diciembre de 2022:

Demandas y Litigios

En la siguiente tabla se presenta un desglose de los Arrendatarios que se encuentran en proceso de demanda por incumplimientos en los Contratos de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2022:

ID Proyecto	Expediente	Inquilino	Fecha demanda	Posesión del inmueble	Estatus
Tenorios	340/2020	Operadora Diago S.A. de C.V.]	Ago -20	Fideicomiso	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores informó que las cuentas bancarias de las demandadas se encuentran aseguradas y que cuentan con fondos. Se emitieron oficios a Banca MIFEL y BANAMEX para poner a disposición las cantidades aseguradas mediante billete de depósito, sin embargo, MIFEL manifiesta estar imposibilitada por embargos a la cuenta bancaria.
V 7	341/2020	Sugar Gin S.A.de C.V.	Ago- 20	Fideicomiso a partir de marzo 2022	El día 11 de agosto de 2022, el C. Juez dictó la Sentencia Definitiva, mediante la cual condenó a la demandada a las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda. Las codemandadas interpusieron demanda de amparo directo en contra de la referida resolución, las cuales se radicaron ante el

					4ª Tribunal Colegiado de Circuito, el cual mediante autos de 19 de octubre de 2022 desecho las referidas demandas de amparo. Estamos en espera de la radicación de los autos para proceder a la ejecución de sentencia.														
DIAMANT	377/2020	Operadora Templari S.A. de C.V.	Ago- 20	Fideicomiso	<p>El día 12 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la notificación de los Terceros llamados a Juicio, destacando que se encuentran pendientes por notificar a los subarrendatarios siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>SUBARRENDATARIO</th> <th>LOCAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FEDERICO ERIK ROMO HEREDIA</td> <td>MODULO O LOCAL 3 MEZZANINE</td> </tr> <tr> <td>MAURICIO JACOBO FIERRO</td> <td>MODULOS O LOCALES 12 Y 13, 2 CAJONES Y BODEGA 1</td> </tr> <tr> <td>JORGE EDUARDO CONTRERAS</td> <td>MODULOS O LOCALES 18, 19 Y 20 Y BODEGA 3</td> </tr> <tr> <td>RAMIRO MARTIN GONZALEZ GONZALEZ</td> <td>MODULO O LOCAL 16 Y 1 CAJON</td> </tr> <tr> <td>CECILIA ARAIZA VICTORIA</td> <td>MODULO O LOCAL 2-B</td> </tr> <tr> <td>VICTORIA JUAREZ VIVEROS</td> <td>MODULO O LOCAL 16</td> </tr> </tbody> </table> <p>Se giro nuevamente exhorto a Atizapán de Zaragoza, Estado de México a fin de notificar a los subarrendatarios pendientes.</p>	SUBARRENDATARIO	LOCAL	FEDERICO ERIK ROMO HEREDIA	MODULO O LOCAL 3 MEZZANINE	MAURICIO JACOBO FIERRO	MODULOS O LOCALES 12 Y 13, 2 CAJONES Y BODEGA 1	JORGE EDUARDO CONTRERAS	MODULOS O LOCALES 18, 19 Y 20 Y BODEGA 3	RAMIRO MARTIN GONZALEZ GONZALEZ	MODULO O LOCAL 16 Y 1 CAJON	CECILIA ARAIZA VICTORIA	MODULO O LOCAL 2-B	VICTORIA JUAREZ VIVEROS	MODULO O LOCAL 16
SUBARRENDATARIO	LOCAL																		
FEDERICO ERIK ROMO HEREDIA	MODULO O LOCAL 3 MEZZANINE																		
MAURICIO JACOBO FIERRO	MODULOS O LOCALES 12 Y 13, 2 CAJONES Y BODEGA 1																		
JORGE EDUARDO CONTRERAS	MODULOS O LOCALES 18, 19 Y 20 Y BODEGA 3																		
RAMIRO MARTIN GONZALEZ GONZALEZ	MODULO O LOCAL 16 Y 1 CAJON																		
CECILIA ARAIZA VICTORIA	MODULO O LOCAL 2-B																		
VICTORIA JUAREZ VIVEROS	MODULO O LOCAL 16																		
PA TEKAL	48/2021	Ximal Gastronómica S.A. De C.V.	Feb- 21	Fideicomiso (en Jun- 21)	Se dictó sentencia en segunda instancia y se condenó a los demandados a pagar a la actora la cantidad de \$1'124,071.53 Se encuentra corriendo el termino para interponer demanda de amparo.														
J 104	62/2021	Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México	Mzo- 21	Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México	Actualmente las partes se encuentran en pláticas conciliatorias para efecto de celebrar un Convenio Judicial. En septiembre de 2022 se suspendieron las pruebas periciales a petición de BANCA MIFEL. Se difirió audiencia para el 8 de noviembre de 2022 a petición de las partes para llegar a un convenio judicial.														

Administración

La administración de los Contratos de Arrendamiento y los Inmuebles. (a) El Fiduciario Propietario celebró con el Administrador, con fecha 19 de octubre de 2017, el Contrato de Administración. El Administrador deberá cumplir con todas las atribuciones y obligaciones que le correspondan y se desprendan del Contrato de Administración, cualquier Documento del Fideicomiso Propietario y/o cualesquier documentos de financiamientos o deudas cuya fuente de pago sea la Cobranza derivada de un portafolio de arrendamientos y/o un portafolio de inmuebles. (b) Las Partes han acordado que en caso de que, en cualquier momento durante la vigencia de una Constancia de Derechos Fideicomisarios en particular, el Fiduciario Propietario tenga conocimiento del acontecimiento de un hecho o evento de relevancia (entendiendo por tal, un hecho o evento que pudiera tener un efecto adverso en las cantidades de Cobranza asignadas a dicha Constancia de

Derechos Fideicomisarios) relacionado con el portafolio de arrendamientos y/o portafolio de inmuebles asignado a dicha Constancia de Derechos Fideicomisarios (e independientemente de la obligación del Administrador de informar dicha circunstancia bajo el Contrato de Administración; en el entendido, que en caso de que el Administrador ya haya informado a los Fideicomisarios en Primer Lugar de que se trate, no será necesario que el Fiduciario lleve a cabo la notificación prevista en el presente inciso), el Fiduciario Propietario estará obligado a informar por escrito al Fideicomisario en Primer Lugar de que se trate, en cualquier caso, a más tardar el 5° Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que dicho evento o hecho haya ocurrido.

Cobranza de los Contratos de Arrendamiento

1. Operación de los Inmuebles administrados.

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

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

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

En caso de existir alguna falla en el inmueble que no esté considerada en el mantenimiento preventivo, el arrendatario lo reporta a la Dirección de Operaciones. Personal de la Dirección de Operaciones realiza una visita al inmueble en un periodo de 2 a 4 días hábiles, levanta un diagnóstico y define el curso de acción para resolver el problema. Las acciones correctivas se podrían realizar con personal de mantenimiento del propio Fideicomiso Propietario, de ZKC o con proveedores externos especializados en la materia correspondiente.

2. Cobranza.

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

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

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

Administración Maestra

El Fiduciario Propietario celebró con el Administrador Maestro, el 19 de octubre de 2017, con la comparecencia de ZKC y del Fiduciario, el Contrato de Administración Maestra respectivo. El Administrador Maestro deberá cumplir con todas las atribuciones y obligaciones que le correspondan y se desprendan del

Contrato de Administración Maestra, cualquier Documento del Fideicomiso Propietario y/o cualesquier documentos de financiamientos o deudas cuya fuente de pago sea la Cobranza derivada de un Portafolio de arrendamientos y/o un portafolio de inmuebles.

Reportes.

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

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

Garantías sobre los activos

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 el número de contratos de arrendamiento aumento un 11.2% respecto del ejercicio terminado en el mismo periodo de 2021.

Emisiones de valores

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

Desempeño de los valores emitidos

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

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

La siguiente tabla muestra los pagos de intereses y amortizaciones de capital de los Certificados Bursátiles durante los ejercicios 2022 y 2021:

No.	Periodo		Días	T.I.	Valor Nominal	Amortización Objetivo	Ajuste de Amortización Objetivo	Amortización Adicional
38	31/12/2020	al	29/01/2021	29	10.21%	\$2,234,957,947.10	\$22,500.00	
39	29/01/2021	al	26/02/2021	28	10.21%	\$2,234,935,447.10	\$22,500.00	
40	26/02/2021	al	31/03/2021	33	10.21%	\$2,234,912,947.10	\$22,500.00	
41	31/03/2021	al	30/04/2021	30	10.21%	\$2,234,890,447.10	\$22,500.00	
42	30/04/2021	al	31/05/2021	31	10.21%	\$2,234,867,947.10	\$22,500.00	
43	31/05/2021	al	30/06/2021	30	10.21%	\$2,234,845,447.10	\$22,500.00	
44	30/06/2021	al	30/07/2021	30	10.21%	\$2,234,822,947.10	\$22,500.00	
45	30/07/2021	al	31/08/2021	32	10.21%	\$2,234,800,447.10	\$22,500.00	
46	31/08/2021	al	30/09/2021	30	10.21%	\$2,234,777,947.10	\$22,500.00	
47	30/09/2021	al	29/10/2021	29	10.21%	\$2,234,755,447.10	\$22,500.00	
48	29/10/2021	al	16/11/2021	18	10.21%	\$2,234,732,947.10		\$54,056,800.00
48	16/11/2021	al	25/11/2021	9	10.21%	\$2,180,676,147.10		\$15,892,632.00
48	25/11/2021	al	30/11/2021	5	10.21%	\$2,164,783,515.10		\$21,796.00
49	30/11/2021	al	31/12/2021	31	10.21%	\$2,164,761,719.10		\$14,997,500.00
50	31/12/2021	al	31/01/2022	31	10.21%	\$2,163,086,944.44		
51	31/01/2022	al	28/02/2022	28	10.21%	\$2,176,399,362.61		
52	28/02/2022	al	31/03/2022	31	10.21%	\$2,188,497,483.02		
53	31/03/2022	al	29/04/2022	29	10.21%	\$2,201,966,286.82		
54	29/04/2022	al	11/05/2022	12	10.21%	\$2,214,643,679.56		\$136,122,000.00
54	11/05/2022	al	31/05/2022	20	10.21%	\$2,083,797,699.02		
55	31/05/2022	al	30/06/2022	30	10.21%	\$2,092,071,533.55		
56	30/06/2022	al	29/07/2022	29	10.21%	\$2,104,531,562.93		
57	29/07/2022	al	31/08/2022	33	10.21%	\$2,116,647,994.19		
58	31/08/2022	al	30/09/2022	30	10.21%	\$2,130,515,037.14		
59	30/09/2022	al	31/10/2022	31	10.21%	\$2,143,204,029.61		
60	31/10/2022	al	30/11/2022	30	10.21%	\$2,156,394,081.14		
61	30/11/2022	al	30/12/2022	30	10.21%	\$2,169,237,204.89		

No.	Intereses del Periodo	Intereses pagados	Intereses Capitalizados	Valor Nominal Ajustado	Valor Nominal Ajustado por título	Fecha de Pago
38	\$18,381,908.29	\$18,381,908.29		\$2,234,935,447.10	\$82.775387	29/01/2021
39	\$17,747,870.71	\$17,747,870.71		\$2,234,912,947.10	\$82.774554	26/02/2021
40	\$20,916,922.76	\$20,916,922.76		\$2,234,890,447.10	\$82.773720	31/03/2021
41	\$19,015,192.89	\$19,015,192.89		\$2,234,867,947.10	\$82.772887	30/04/2021
42	\$19,648,834.83	\$19,648,834.83		\$2,234,845,447.10	\$82.772054	31/05/2021
43	\$19,014,810.01	\$19,014,810.01		\$2,234,822,947.10	\$82.771220	30/06/2021
44	\$19,014,618.57	\$19,014,618.57		\$2,234,800,447.10	\$82.770387	30/07/2021
45	\$20,282,055.61	\$20,282,055.61		\$2,234,777,947.10	\$82.769554	31/08/2021
46	\$19,014,235.70	\$19,014,235.70		\$2,234,755,447.10	\$82.768720	30/09/2021
47	\$18,380,242.79	\$18,380,242.79		\$2,234,732,947.10	\$82.767887	29/10/2021
48	\$11,408,311.69	\$11,408,311.69		\$2,180,676,147.10	\$80.765783	16/11/2021
48	\$5,566,175.87	\$5,566,175.87		\$2,164,783,515.10	\$80.177167	25/11/2021
48	\$3,069,783.29	\$3,069,783.29		\$2,164,761,719.10	\$80.176360	30/11/2021
49	\$19,032,464.77	\$5,709,739.43	\$13,322,725.34	\$2,163,086,944.44	\$80.114331	31/12/2021
50	\$19,017,740.24	\$5,705,322.07	\$13,312,418.17	\$2,176,399,362.61	\$80.607384	31/01/2022
51	\$17,283,029.16	\$5,184,908.75	\$12,098,120.41	\$2,188,497,483.02	\$81.555462	28/02/2022
52	\$19,241,148.29	\$5,772,344.49	\$13,468,803.80	\$2,201,966,286.82	\$81.554307	31/03/2022
53	\$18,110,561.05	\$5,433,168.31	\$12,677,392.74	\$2,214,643,679.56	\$82.023840	29/04/2022
54	\$7,537,170.66	\$2,261,151.20	\$5,276,019.46	\$2,083,797,699.02	\$77.177693	11/05/2022
54	\$11,819,763.61	\$3,545,929.08	\$8,273,834.53	\$2,092,071,533.55	\$77.484131	31/05/2022
55	\$17,800,041.96	\$5,340,012.58	\$12,460,029.38	\$2,104,531,562.93	\$77.945613	30/06/2022
56	\$17,309,187.51	\$5,192,756.25	\$12,116,431.26	\$2,116,647,994.19	\$78.394370	29/07/2022
57	\$19,810,061.35	\$5,943,018.41	\$13,867,042.95	\$2,130,515,037.14	\$78.907964	31/08/2022
58	\$18,127,132.11	\$5,438,139.63	\$12,688,992.48	\$2,143,204,029.61	\$79.377927	30/09/2022
59	\$18,842,930.76	\$5,652,879.23	\$13,190,051.53	\$2,156,394,081.14	\$79.866447	31/10/2022
60	\$18,347,319.64	\$5,504,195.89	\$12,843,123.75	\$2,169,237,204.89	\$80.342119	30/11/2022
61	\$18,456,593.22	\$5,536,977.97	\$12,919,615.25	\$2,182,156,820.15	\$80.820623	30/12/2022

Forma de cálculo de los Intereses

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

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

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

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

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Distribución.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles.
- PL = Número de días efectivamente transcurridos del periodo mensual respectivo.
- SP = Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación. ón.

Información relevante del periodo

Eventos Relevantes de la Emisora

Durante el periodo de 01 de enero 2022 al 31 de diciembre 2022 la emisora no realizó publicaciones de eventos relevantes.

Eventos Relevantes de la Calificadora

Evento: Fitch Modifica a Estable la Perspectiva de ZKCCB 17 y Afirma Calificación

Fecha: 12-09-2022.

Para ver el documento completo, favor dirigirse al sitio <https://www.fitchratings.com/site/mexico>

Evento: HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ (E) y modificó la perspectiva de Negativa a Estable para la emisión ZKCCB 17

Fecha: 6-12-2022,

Para ver el documento completo, favor dirigirse al sitio https://www.hrratings.com/pdf/Reporte_ZKC_2022.pdf

Eventos Relevantes del Representante Común

Evento: Pago por Comisión de Modificación Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17

Fecha: 27-01-2022.

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2935 (el "Contrato de Fideicomiso") y al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra ZKCCB 17 ("los Certificados Bursátiles Fiduciarios") con fecha de emisión 5 de diciembre de 2017 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), ZCK Administración, S.A.P.I de C.V., como Fideicomitente y Administrador (el "Administrador") y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (el "Representante Común").

De conformidad con las Actas de Asamblea de fecha 26 de julio de 2021 y 30 de septiembre de 2021 misma que fue reanudada el 04 de octubre del 2021, el Administrador realizó el pago de la segunda mensualidad de la comisión por modificación (Amendment Fee) por la cantidad de \$2,979,763.93 M.N. (dos millones novecientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y tres pesos 93/100 M.N.) el 31 de enero de 2022.

La liquidación de la segunda mensualidad del Amendment Fee se efectuó por conducto de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Evento: Pago por Comisión de Modificación Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17

Fecha: 24-02-2022.

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2935 (el "Contrato de Fideicomiso") y al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra ZKCCB 17 ("los Certificados Bursátiles Fiduciarios") con fecha de emisión 5 de diciembre de 2017 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), ZCK Administración, S.A.P.I de C.V., como Fideicomitente y Administrador (el "Administrador") y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (el "Representante Común").

De conformidad con las Actas de Asamblea de fecha 26 de julio de 2021 y 30 de septiembre de 2021 misma que fue reanudada el 04 de octubre del 2021 (las "Actas de Asamblea"), el Administrador realizó el pago de la tercera mensualidad de la comisión por modificación (Amendment Fee) por la cantidad de \$2,979,763.93 M.N. (dos millones novecientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y tres pesos 93/100 M.N.), el 28 de febrero de 2022.

La liquidación de la tercera mensualidad del Amendment Fee se efectuó por conducto de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Evento: Pago por Comisión de Modificación Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17

Fecha: 29-03-2022

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2935 (el "Contrato de Fideicomiso") y al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra ZKCCB 17 ("los Certificados Bursátiles Fiduciarios") con fecha de emisión 5 de diciembre de 2017 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), ZCK Administración, S.A.P.I de C.V., como Fideicomitente y Administrador (el "Administrador") y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (el "Representante Común").

De conformidad con las Actas de Asamblea de fecha 26 de julio de 2021 y 30 de septiembre de 2021 misma que fue reanudada el 04 de octubre del 2021 (las "Actas de Asamblea"), el Administrador realizó el pago de la cuarta mensualidad de la comisión por modificación (Amendment Fee) por la cantidad de \$2,979,763.93 M.N. (dos millones novecientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y tres pesos 93/100 M.N.), de acuerdo con la instrucción del Administrador.

La liquidación del Amendment Fee se efectuará por conducto de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Evento: Pago por Comisión de Modificación Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17
Fecha: 27-04-2022.

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2935 (el "Contrato de Fideicomiso") y al Título que

ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra ZKCCB 17 ("los Certificados Bursátiles Fiduciarios") con fecha de emisión 5 de diciembre de 2017 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), ZCK Administración, S.A.P.I de C.V., como Fideicomitente y Administrador (el "Administrador") y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (el "Representante Común").

De conformidad con las Actas de Asamblea de fecha 26 de julio de 2021 y 30 de septiembre de 2021 misma que fue reanudada el 04 de octubre del 2021 (las "Actas de Asamblea"), el Administrador realizará el pago de la quinta mensualidad de la comisión por modificación (Amendment Fee) por la cantidad de \$2,979,763.93 M.N. (dos millones novecientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y tres pesos 93/100 M.N.), de acuerdo con la instrucción del Administrador.

Evento: Amortización Adicional de Principal Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17

Fecha: 3-05-2022.

El Representante Común informa de una fe de erratas, en el aviso con fecha 3 de mayo de 2022, se corrige el monto de la amortización adicional dando seguimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de septiembre 2021.

En este sentido, informó que el próximo 11 de mayo de 2022 (La "Fecha de Distribución Adicional") se realizó una amortización adicional de principal al Saldo Insoluto Vigente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto \$136,122,000.00 (Ciento treinta y seis millones ciento veintidós mil pesos 00/100

m.n.). Asimismo, de conformidad a la sección Forma de cálculo de los intereses y a la Prelación de las Distribuciones del título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en la siguiente Fecha de Distribución Adicional, se capitalizó al Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios el 70% de los intereses correspondientes del periodo comprendido del 29 de abril de 2022 al 11 de mayo de 2022.

Evento: Pago por Comisión de Modificación Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17

Fecha: 27-05-2022.

De conformidad con las Actas de Asamblea de fecha 26 de julio de 2021 y 30 de septiembre de 2021 misma que fue reanudada el 04 de octubre del 2021 (las "Actas de Asamblea"), el Administrador realizó el pago de la sexta mensualidad de la comisión por modificación (Amendment Fee) por la cantidad de \$2,979,763.93 M.N. (dos millones novecientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y tres pesos 93/100 M.N.), de acuerdo con la instrucción del Administrador.

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

A continuación se presentan los Estados Financieros internos del Fideicomiso Propietario al cierre de los siguientes ejercicios:

BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 1772/2013**Estados de situación financiera
(cifras en pesos mexicanos)**

	Al 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	212,012,646	94,682,114	25,652,651
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	-
Cuentas por cobrar:	71,209,725	99,166,148	157,198,489
Deudores diversos	68,483,250	68,928,028	67,887,711
Total del activo circulante	351,705,621	262,776,291	250,738,851
Activo no circulante:			
Partes relacionadas	25,577,200	129,007,200	129,007,200
Pagos anticipados para la adquisición de propiedades de inversión	14,516,119	17,398,858	6,931,606
Propiedades de inversión, neto	4,346,325,530	4,558,980,842	4,736,663,292
Obras en Proceso	53,790,018	-	-
inversión en certificados bursátiles	-	-	-
Total del activo no circulante	4,440,208,867	4,705,386,900	4,872,602,097
Total del activo	4,791,914,488	4,968,163,190	5,123,340,949
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Deuda a corto plazo	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,320,000	31,320,000	41,320,000
Partes relacionadas	-	-	-
Provisiones y pasivos acumulados	101,138,087	40,343,615	18,364,543
Anticipos recibidos para la cesión de derechos de uso de espacio	-	-	-
Total del pasivo a corto plazo	177,458,087	116,663,615	104,684,543
Pasivo a largo plazo:			
Fideicomiso Irrevocable F/2935	1,851,003,630	1,995,045,453	2,087,548,285
Partes relacionadas	226,732,516	226,732,516	226,732,516
Depósitos en garantía	37,803,733	35,316,537	33,433,437
Deuda a largo plazo	278,513,076	138,768,475	124,994,315
Total del pasivo de largo plazo	2,394,052,955	2,395,862,981	2,472,708,553
Total del pasivo	2,571,511,042	2,512,526,596	2,577,393,096
Capital contable :			
Capital social	2,368,614,315	2,401,778,694	2,393,336,192
Utilidades (pérdidas) acumuladas	- 148,210,869	53,857,900	152,611,660
Total del capital contable	2,220,403,446	2,455,636,594	2,545,947,852
Total del pasivo y capital contable	4,791,914,488	4,968,163,190	5,123,340,949

BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 1772/2013**Estados de resultado integral****(Cifras en pesos mexicanos)**

	Por los años terminados el		
	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Ingresos por rentas	345,023,329	255,378,785	392,860,308
Mantenimiento	6,031,950	4,810,871	5,602,857
Penalizaciones	-	-	146,669
Otros	75,369	1,229	86,239
Total de ingresos	351,130,648	260,190,885	398,696,072
Gastos de operación[2]:			
Gastos de administración	68,758,427	28,713,472	46,259,067
Depreciación	54,563,185	58,075,849	58,203,749
Gastos de mantenimiento y seguridad	20,505,925	30,845,484	45,945,387
Honorarios	26,269,690	6,882,635	6,884,313
Comisiones bancarias	1,875,211	61,118	37,364
otros	51,588,712	25,488,241	30,074,394
total de gastos generales	223,561,149	150,066,798	187,404,274
Otros ingresos			
Utilidad en venta de propiedad de inversión	84,489,770	19,595,571	5,600,000
Recuperación de seguros	2,200,000	10,074,684	1,127,035
Total de otros ingresos	86,689,770	29,670,255	6,727,035
Resultado integral de financiamiento[4]:			
Ingresos por intereses	10,715,054	1,235,677	2,521,118
Gastos por intereses (Nota 23-C)	- 259,970,788	- 238,607,028	- 242,917,161
(Pérdida) utilidad cambiaria, neto (Nota 23-C)	- 668,626	525,760	- 93,119
Efecto de valuación de instrumentos financieros	-	-	401,828
Resultado integral de financiamiento, neto	- 249,924,360	- 236,845,592	- 240,087,334
(Pérdida) Utilidad neta	- 35,665,092	- 97,051,251	- 22,068,501
Impuestos a la utilidad (Nota 23)	2,155,953	1,702,509	1,309,160
(Pérdida) Utilidad del ejercicio	- 37,821,045	- 98,753,760	- 23,377,661

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

Efecto de la Pandemia por COVID-19 en el Portafolio de inmuebles 2017-1 al 31 de diciembre 2022.

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

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

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

Durante del ejercicio terminado del 2022 el Administrador ya no realizó más convenios por este concepto.

Se realizaron a lo largo del ciclo de la pandemia más de 100 operaciones de convenios, cartas acuerdo, modificatorios y terminaciones con los arrendatarios del Portafolio 2017-1 después de un estudio de cada caso de forma particular.

Balance y resultados del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Inx, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de situación financiera

31 de diciembre de:

(Pesos)

	2022	2021	2020	2019
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,956	14,899	2,046	6,296
Efectivo restringido	152,199,759	151,745,652	143,401,098	161,699,225
Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario	1,985,546,611	1,958,812,682	2,053,270,833	2,118,597,517
Total del activo	2,137,769,326	2,110,573,233	2,196,673,977	2,280,303,038
Pasivo y patrimonio				
Pasivo				
Certificados bursátiles por pagar	2,139,570,556	2,101,107,178	2,182,091,276	2,261,499,293
Total del pasivo	2,139,570,556	2,101,107,178	2,182,091,276	2,261,499,293
Patrimonio	-1,801,230	9,466,055	14,582,701	18,803,745
Total del pasivo y patrimonio	2,137,769,326	2,110,573,233	2,196,673,977	2,280,303,038

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco Inx, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de resultados

31 de diciembre de:

(Pesos)

	2022	2021	2020	2019
Ingresos financieros				
Provenientes de derechos de cobro	235,025,405	217,170,702	235,764,259	241,824,016
Otros ingresos por intereses	12,860,591	5,255,069	8,156,628	12,503,282
Total de ingresos financieros	247,885,996	222,425,771	243,920,887	254,327,298
Servicios administrativos del Fideicomiso Maestro		6,162,085	7,466,689	3,132,271
Amortización de gastos de colocación y emisión por certificados bursátiles	24,127,876	4,209,630	4,910,983	4,592,563
Costo financiero	235,025,405	217,170,702	235,764,259	241,824,016
Total de costos y gastos	259,153,281	227,542,417	248,141,931	249,548,850
Utilidad o (Pérdida) neta	-11,267,285	-5,116,646	-4,221,044	4,778,448

Origen y aplicación de recursos

Fideicomiso Irrevocable F/2935

Banco InveX, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de:

(Pesos)

	2022	2021	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:	-11,267,285	-5,116,646	-4,221,044	4,778,448
Efecto por amortización de gastos de colocación y emisión por certificados bursátiles	6,070,778	4,209,630	4,910,983	5,099,505
Intereses a favor	-247,885,996	-222,425,771	-243,920,887	-254,327,298
Intereses a cargo	235,025,405	217,170,702	235,764,259	241,824,016
Subtotal	-18,057,098	-6,162,085	-7,466,689	-2,625,329
Derechos de cobro futuros al Fideicomitente	-26,733,929	94,458,151	65,326,684	-9,376,370
Efectivo restringido	-454,107	-8,344,554	18,298,127	12,910,340
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-44,791,027	79,951,512	76,158,122	908,641
Actividades de inversión - Intereses cobrados	247,885,996	222,425,771	243,920,887	254,327,298
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	247,885,996	222,425,771	243,920,887	254,327,298
Actividades de financiamiento:				
Efectivo utilizado de actividades de financiamiento - Pagos del principal del préstamo	32,392,600	-85,193,728	-84,319,000	-29,756,943
Intereses pagados	-235,025,405	-217,170,702	-235,764,259	-241,824,016
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-202,632,805	-302,364,430	-320,083,259	-271,580,959
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	462,164	12,853	-4,250	-16,345,020
Efectivo y equivalentes de efectivo: Al principio del año	14,899	2,046	6,296	16,351,316
Al final del año	22,956	14,899	2,046	6,296

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

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

Cuenta General	
Saldo Inicial	14,899
Entradas	
Cobranza	415,570,372
Traspasos entre Cuentas (+)	31,630,009
Intereses Ganados	948,522
BMV	-
Ingresos por venta de inmuebles	181,080,000
Total Entradas	629,228,903
Salidas	
Traspasos entre Cuentas (-)	(220,312,047)
Comisiones	-
Pago al Fideicomitente	-
Cuota Mtto BMV	(887,400)
Devolución IVA	(57,320,051)
Pago de Principal	(136,122,000)
Pago Intereses	(66,510,804)
Gastos de Predial	(15,000,000)
Remanente Gastos mes anterior	(3,694,125)
Gastos Proyectados siguiente	(19,108,702)
Remanente de Fondos Disponibles	(93,086,143)
Honorarios A.M.	(1,156,311)
2H Soluciones Integrales en Tecnología	(31,974)
Cuota Anual CNBV	(483,729)
ISR Retenido	(9,874)
Comisión por Modificación	(14,898,820)
Honorarios Fiduciarios	(598,866)
Total Salidas	(629,220,846)
Saldo Final	22,956

Cuenta Mto Emisión	
Saldo Inicial	5,262,869
Entradas	
Trasposos entre Cuentas (+)	-
Intereses Ganados	392,923
Total Entradas	392,923
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(386,953)
ISR Retenido	(4,212)
Total Salidas	(391,165)
Saldo Final	5,264,627

Reserva de Intereses	
Saldo Inicial	55,839,317
Entradas	
0	
Trasposos entre Cuentas (+)	5,637,701
Intereses Ganados	4,125,364
Total Entradas	9,763,065
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(9,207,967)
ISR Retenido	(44,187)
Total Salidas	(9,252,154)
Saldo Final	56,350,228

Reserva de Predial	
Saldo Inicial	2,987
Entradas	
Trasposos entre Cuentas (+)	14,429,533
Intereses Ganados	580,812
Total Entradas	15,010,346
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(15,000,000)
ISR Retenido	(5,525)
Total Salidas	(15,005,525)
Saldo Final	7,808

Gastos de Operación y Mantenimiento	
Saldo Inicial	1,840,410
Entradas	
Trasposos entre Cuentas (+)	111,206
Intereses Ganados	118,033
Total Entradas	229,239
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(322,120)
ISR Retenido	(1,447)
Total Salidas	(323,567)
Saldo Final	1,746,082

Gastos de Cobertura Adicional	
Saldo Inicial	88,770,412
Entradas	
Cobranza	
Trasposos entre Cuentas (+)	-
Intereses Ganados	6,627,760
Total Entradas	6,627,760
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	(6,524,581)
ISR Retenido	(71,042.27)
Total Salidas	(6,595,623)
Saldo Final	88,802,549

Cta Recursos Adicionales	
Saldo Inicial	26,446
Entradas	
Cobranza	-
Trasposos entre Cuentas (+)	8,273,835
Intereses Ganados	2,041
Total Entradas	2,041
Salidas	
Pago de Principal	-
ISR Retenido	(22)
Total Salidas	(22)
Saldo Final	28,465

Cta Propósito 6355	
Saldo Inicial	3,211
Entradas	
Cobranza	-
Trasposos entre Cuentas (+)	200,149,876
Intereses Ganados	187,385
0	-
Total Entradas	200,337,261
Salidas	
Trasposos entre Cuentas (-)	- 188,388
Ingresos por capitalización de intereses	- 155,191,876
Ingresos por venta de inmuebles	- 44,958,000
Pago de Principal	-
ISR Retenido	- 2,208
Total Salidas	(200,340,472)
Saldo Final	-

Fuente: Administrador Maestro

Índices y razones financieras

Razón de Cobertura de Deuda

Se calcula para cualquier Fecha de Determinación, la fracción (i) cuyo numerador es la suma de la Cobranza correspondiente al Portafolio de Arrendamientos 2017- 1 (sin tomar en cuenta a las Cantidades Excluidas) durante los 6 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a dicha Fecha de

Determinación más (sin duplicar) el saldo de las Cuentas del Fideicomiso y de las Reservas del Fideicomiso en dicha Fecha de Determinación, sin duplicar, menos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión y los Gastos Operativos y de Mantenimiento del Fideicomiso Propietario pagados en los 6 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a la Fecha de Determinación respectiva, y (ii) cuyo denominador es la suma del Monto de Pago de Intereses y del Monto de Pago de Principal Programado correspondientes a los 6 Periodos Mensuales inmediatos anteriores a dicha Fecha de Determinación; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; en el entendido, además, que en tanto un Contrato de Arrendamiento con Declaración Incorrecta no haya sido sustituido de conformidad con lo establecido en la Sección 7.3(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, la Cobranza correspondiente al mismo no será tomada en cuenta para efectos de calcular la Razón de Cobertura de Deuda. La Razón de Cobertura de Deuda Requerida es 1.25

Aforo Inmobiliario

Se calcula para cualquier Fecha de Determinación, la fracción (i) cuyo numerador es la suma de los avalúos más recientes de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1 a dicha Fecha de Determinación y (ii) cuyo denominador es el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a dicha Fecha de Determinación el Aforo Inmobiliario Requerido es 1.40

Desde la fecha de emisión a la fecha de este Reporte Anual 2022 las razones calculadas se encuentran en cumplimiento de acuerdo con los reportes de distribución realizados por el Administrador Maestro y que podrán ser consultados en la página del Administrador en la siguiente página de internet http://www.zkc.com.mx/relacion_con_inversionistas.php

Razón	2022	2021	2020	2019
Razón de Cobertura de Deuda	3.75	3.61	2.61	3.06
Razón de Cobertura de Deuda Promedio	3.57	3.03	2.41	3.07
Aforo Inmobiliario	2.78	2.77	2.73	2.51

Las razones de Cobertura de Deuda y de Deuda Promedio, así como del Aforo Inmobiliario son realizadas por el Administrador Maestro.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Para el ejercicio 2022 la firma encargada de realizar la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso fue Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited con el C.P.C. Julio Cesar López Casillas como Socio encargado de emitir el dictamen.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de publicación del Reporte Anual, no se realizaron Asambleas de Tenedores referente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios ZKCCB 17.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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



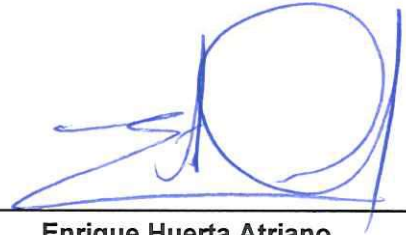
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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




Talina Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario



Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

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

ZKC ADMINISTRACION S.A.P.I DE C.V.



Ing. José Zagha Cohen
Director General



C.P. Simón Rojas Gonzalez
Director de Administración y
Finanzas



Lic. Jaime Tawil Sasson
Director Jurídico

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios ZKCCB 17**

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



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/2935 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2022.

28 de abril de 2023

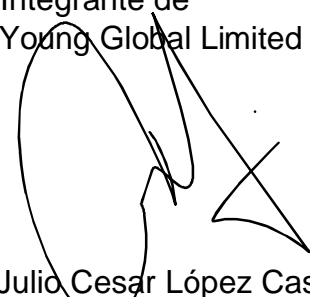
Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Fideicomiso Irrevocable F/2935. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2023 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Julio Cesar López Casillas
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C

29 de abril de 2022

Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Fideicomiso Irrevocable F/2935. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2022 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Julio Cesar López Casillas
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

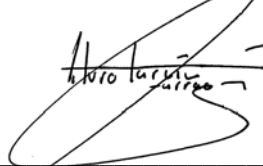
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2021 y 29 de mayo de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Arturo García Barragán
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante Legal

Manifestación del Auditor Externo Independiente de acuerdo con el artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (CUAE o Disposiciones).¹

28 de abril de 2023

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

Asunto: Declaraciones de conformidad con el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

Para los efectos de lo previsto en el artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas se hayan modificado de tiempo en tiempo (en adelante la "CUAE" o las "Disposiciones"), en mi carácter de Auditor Externo Independiente de Fideicomiso Irrevocable F/2935., (la "Compañía") de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, y apoderado legal de Mancera, S.C. (el "Despacho"), manifiesto bajo protesta de decir verdad de acuerdo con lo estipulado en dicho artículo, lo siguiente:

- I. Que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Así mismo, que soy Contador Público con certificación No. 8407 vigente emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y socio del Despacho Mancera, S.C., contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa y cuento con registro vigente número 18483, expedido el 1 de mayo de 2020, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria y que el Despacho, al que represento cuenta con registro vigente número 01555, expedido el 8 de junio de 1993, por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria.

Manifestación del auditor externo independiente de acuerdo con el artículo 37 de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE).

- II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumpla con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Asimismo, otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluya la auditoría de los estados financieros básicos de la Compañía.

Por último, informo que, la auditoría a la que se hace referencia en el primer párrafo de este documento corresponde al segundo año que he estado a cargo de la auditoría de estados financieros básicos de la Compañía y que Mancera, S.C. ha prestado durante 2 años servicios de auditoría externa a la Compañía, a la fecha de emisión de los estados financieros auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2022.



Suscribe

C.P.C. Julio Cesar López Casillas
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

¹ A las instituciones de banca de desarrollo, Financiera Nacional, Entidades de Fomento, INFONACOT y FOVISSSTE, no les resultará aplicable lo señalado en este artículo, cuando el Despacho o el Auditor Externo Independiente sea designado por la Secretaría de la Función Pública conforme a las disposiciones aplicables.

Tratándose de INFONAVIT, se estará a los requisitos que para el auditor externo establece la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, sin que les resulte aplicable el 37 de la CUAE.

Manifestación al cierre de la auditoría del Despacho y del Auditor Externo Independiente requerida por el artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (CUAE o Disposiciones) y por el artículo 84 de la Circular Única de Emisoras (CUE), sobre el cumplimiento de los requisitos de independencia de conformidad con el artículo 6.

29 de abril de 2022

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

Comité de Auditoría

Para los efectos de lo requerido por el artículo 37 de la CUAE y por el artículo 84 de la CUE, sobre el cumplimiento de Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, con respecto a lo previsto en el artículo 6, y con la finalidad de que el Fideicomiso Irrevocable F/2935 ("el Fideicomiso") y su Comité de Auditoría den cumplimiento con sus obligaciones establecidas en la citada CUAE respecto de verificar que tanto Mancera, S.C., el equipo de auditoría y el Auditor Externo Independiente, se apegan a los requisitos de independencia, manifiesto bajo protesta de decir verdad que tanto Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría asignado a este proyecto de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 conforme al contrato de prestación de servicios con fecha 24 de febrero de 2022 celebrado entre Mancera, S.C. y el Fideicomiso (Carta Convenio) y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y apoderado legal de Mancera, S.C., que a la fecha de celebración de la Carta Convenio, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa y de los comunicados y opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, cumplimos con los requisitos descritos más adelante:

1. Mancera, S.C., las personas que integran el equipo de auditoría y quien suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo, somos independientes y cumplimos con los supuestos a que se refieren las fracciones I a XI del artículo 6 de la CUAE, según se describe a continuación:

- I. *“Los ingresos que percibe Mancera, S.C., provenientes del Fideicomiso o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, derivados de la prestación de los servicios, no representan en su conjunto el 10 % o más de los ingresos totales de Mancera, S.C., durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2021.*
- II. *Ni Mancera, S.C., ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente del Fideicomiso ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ha sido cliente o proveedor importante del Fideicomiso o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, durante el año inmediato anterior al ejercicio auditado al 31 de diciembre de 2021.*

Se considera que un cliente o proveedor es importante cuando sus ventas o compras al Fideicomiso o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, representen en su conjunto el 10 % o más de sus ventas totales o, en su caso, compras totales.

- III. *Ni el suscrito ni algún socio de Mancera, S.C., no son y no fuimos durante el año inmediato anterior a mi designación como Auditor Externo Independiente, consejero, director general o empleado que ocupe un cargo dentro de los dos niveles inmediatos inferiores a este último en el Fideicomiso, o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial.*
- IV. *Ni Mancera, S.C., ni el suscrito ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, tenemos inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, ni tenemos títulos de crédito que representen dichos valores o derivados que los tengan como subyacente, salvo que se trate de depósitos a plazo fijo, incluyendo certificados de depósito retirables en días preestablecidos, aceptaciones bancarias o pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento, siempre y cuando estos sean contratados en condiciones de mercado.”*

Lo previsto en esta fracción, no es aplicable a:

- a) *La tenencia en acciones representativas del capital social de fondos de inversión de renta variable y en instrumentos de deuda.*
 - b) *La tenencia en acciones representativas del capital social de una sociedad anónima, inscritas en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión, a través de fideicomisos constituidos para ese único fin en los que no intervengan en las decisiones de inversión o bien en títulos referidos a índices o canastas de acciones o en títulos de crédito que representen acciones del capital social de dos o más sociedades anónimas emitidos al amparo de fideicomisos.*
- V. *Ni Mancera, S.C. y ni el suscrito, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, ni en su caso, el cónyuge, concubina, concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, mantienen con el Fideicomiso o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, deudas por préstamos o créditos de cualquier naturaleza, salvo que se trate de adeudos por tarjeta de crédito, por financiamientos destinados a la compra de bienes de consumo duradero por créditos hipotecarios para adquisición de inmuebles y por créditos personales y de nómina, siempre y cuando sean otorgados en condiciones de mercado.*
- VI. *En su caso, el Fideicomiso, o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, no tienen inversiones en Mancera, S.C.*
- VII. *En su caso, ni Mancera, S.C. ni el suscrito en mi carácter de Auditor Externo Independiente, ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría proporciona al Fideicomiso, adicionalmente al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos conforme a la Carta Convenio, cualquiera de los servicios siguientes:*
- a) *Preparación de los Estados Financieros Básicos incluyendo sus notas, así como de la contabilidad del Fideicomiso, o entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o las personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial, así como de los datos que utilice como soporte para elaborar los mencionados Estados Financieros Básicos, sus notas o alguna partida de estos y cualquier otro tipo de servicio que tenga por objeto la preparación de dichos estados financieros.*

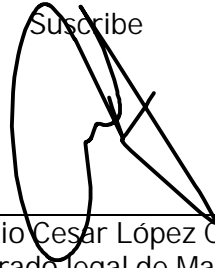
- b) *Operación, directa o indirecta, de los sistemas de información financiera, o bien, administración de su infraestructura tecnológica que esté relacionada con sistemas de información financiera.*
- c) *Diseño o implementación de controles internos sobre información financiera, así como de políticas y procedimientos para la administración de riesgos.*
- d) *Supervisión, diseño o implementación de los sistemas informáticos, sea hardware o software, que concentren datos que soportan los Estados Financieros Básicos o generen información significativa para la elaboración de estos.*
- e) *Valuaciones, avalúos o estimaciones, excepto aquellos relacionados con estudios de precios de transferencia para fines fiscales o que no formen parte de la evidencia que soporta la auditoría externa de Estados Financieros Básicos.*
- f) *En su caso, administración del Fideicomiso, temporal o permanente, participando en las decisiones.*
- g) *Auditoría interna.*
- h) *Reclutamiento y selección de personal para que ocupen cargos de director general o de los dos niveles inmediatos inferiores al de este, o cualquier persona cuyo puesto le permita ejercer influencia sobre la preparación de los registros contables o de los Estados Financieros Básicos sobre los que en mi carácter Auditor Externo Independiente he de expresar una opinión.*
- i) *Contenciosos ante tribunales, o cuando Mancera, S.C., o en mi carácter de Auditor Externo Independiente o algún socio o empleado del Despacho, cuenten con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas otorgado por el Fideicomiso.*
- j) *Elaboración de opiniones que, conforme a las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, requieran ser emitidas por licenciados en derecho.*
- k) *Cualquier servicio prestado cuya documentación podría formar parte de la evidencia que soporta la auditoría externa de Estados Financieros Básicos o cualquier otro servicio que implique o pudiera implicar conflictos de interés respecto al trabajo de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, conforme a lo señalado en los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.*

- VIII. *Los ingresos que Mancera, S.C. percibe por auditar los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso, no dependen del resultado de la propia auditoría o del éxito de cualquier operación realizada por el Fideicomiso que tenga como sustento el Informe de Auditoría Externa.*
- IX. *Mancera, S.C. no tiene cuentas por cobrar vencidas con el Fideicomiso por honorarios provenientes de servicios de auditoría o por algún otro servicio que ya se haya prestado al Fideicomiso, a la fecha de emisión del Informe de Auditoría.*
- X. *Ni Mancera, S.C., ni en mi carácter de Auditor Externo Independiente ni ningún socio o miembro del Equipo de Auditoría, se ubica en alguno de los supuestos que prevé el código de ética profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., o en alguno de los supuestos contemplados en el Código de Ética emitido por la Federación Internacional de Contadores, "International Federation of Accountants", como causales de parcialidad en el juicio para expresar su opinión, siempre que dichos supuestos sean más restrictivos a los contenidos en las Disposiciones.*
- XI. *Mancera, S.C. y el que suscribe no identificaron amenazas, que no se hubieran reducido a través de salvaguardas a un nivel aceptable para prestar el servicio de auditoría externa, conforme a los códigos de ética a que hace referencia la fracción X del artículo 6 de la CUAE.*
- XII. *En mi carácter de Auditor Externo Independiente, otorgó mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la información que está me requiera, a fin de verificar mi cumplimiento con los requisitos señalados anteriormente.*
- XIII. *Mancera, S. C. y el que suscribe, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos de independencia descritos anteriormente, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría.*

Mancera, S.C. y el que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente y Apoderado Legal de Mancera, S.C., somos responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que hacen referencia las disposiciones que se indican en esta manifestación, de acuerdo con el artículo 6 de la CUAE.

El que suscribe este documento en mi carácter de Auditor Externo Independiente, a la fecha de celebración de la Carta Convenio celebrada entre Mancera, S.C., y el Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría externa de Estados Financieros Básicos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y hasta la emisión del informe de Auditoría Externa, así como, de los Comunicados y Opiniones señalados en el artículo 15 de la CUAE, no identifiqué amenazas a la independencia, de acuerdo con lo descrito en el artículo 6 de la CUAE."

Suscribe



C.P.C. Julio César López Casillas
Socio y apoderado legal de Mancera, S.C.

Ciudad de México, a 29 de abril de 2021

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

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el “Fideicomiso”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 7116 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La Firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 16686 expedido el 14 de diciembre de 2005 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa.

Artículo 5.

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



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

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

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso por 1 año, y que KPMG ha auditado al Fideicomiso desde el periodo inicial de sus operaciones el 19 de octubre de 2017.

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Arturo García Barragán
Socio



Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

28 de abril de 2023

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

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de 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 la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable F/2935, incluya en el reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, la opinión sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Julio César López Casillas
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.



29 de abril de 2022

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

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de 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 la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo del Fideicomiso y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable F/2935, incluya en el reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, la opinión sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Julio Cesar López Casillas
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

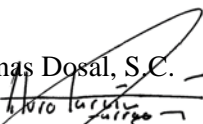
Ciudad de México, a 30 de abril de 2021.

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

De conformidad con el artículo 39 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable F/2935 (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el Reporte Anual que presenta por el año 2020 (“Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., el informe de auditoría que emití con fecha 29 de abril de 2021, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, y que se emitió con fecha 29 de mayo de 2020, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los Informes de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. -



C.P.C. Arturo García Barragán
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

Estados Financieros (Dictaminados)

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

NO APLICA ESTE ANEXO.