

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	19
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	22
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[510000]	Estado de flujos de efectivo, método directo	24
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Actual.....	25
[610000]	Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Anterior.....	26
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio	27
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	29
[800500]	Notas - Lista de notas.....	30
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	44
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	53

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

NO APLICA

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

NO APLICA

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

NO APLICA

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos del fideicomiso [bloque de texto]

NO APLICA

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

NO APLICA

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

NO APLICA

La operación de bursatilización [bloque de texto]

NO APLICA

Patrimonio del fideicomiso [bloque de texto]

i)Evolución de los activos fideicomitados incluyendo sus ingresos

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

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

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

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

Los Inmuebles que conforman el Portafolio de Inmuebles 2017-1, así como los contratos de arrendamiento que componen el Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 tuvieron un desempeño positivo y acorde con sus expectativas en el primer trimestre de 2018.

A continuación se presentan diversas tablas y gráficas con la evolución de los Portafolios 2017-1:

**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935**

Clave de Cotización: **ZKCCB**

Trimestre: **1** Año: **2018**

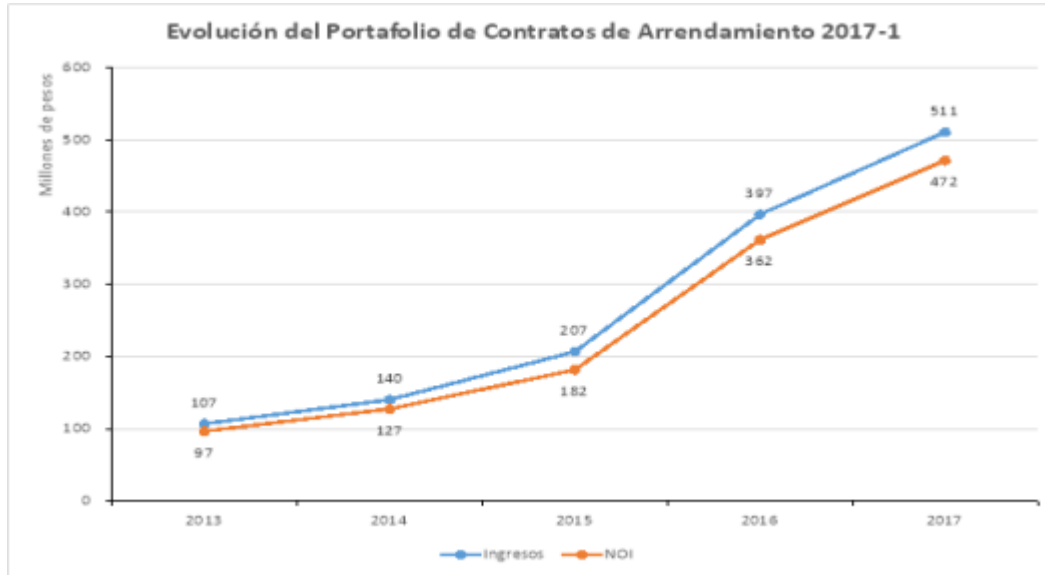
Proyecto	INGRESOS					
	2013	2014	2015	2016	2017	1O2018
J 104	-	-	-	11,369,476.97	46,152,832.00	15,543,081
Tenorios	-	-	-	-	-	-
Copilco	-	-	-	-	25,010,062.00	10,468,693
IS 762	-	-	-	32,268,998.09	27,818,100.00	5,378,166
V7	-	578,642.00	22,199,026.26	14,718,951.25	11,667,359.00	4,182,139
AD 122	-	-	14,866,925.41	22,289,412.78	20,169,694.00	5,871,912
BM 24	-	-	-	26,784,106.03	25,426,031.00	8,087,409
MT 1725	-	-	-	25,554,411.66	21,923,635.00	6,783,560
PSF	-	-	-	4,434,257.81	13,766,281.00	3,845,265
IS 878	-	-	-	23,305,143.63	68,781,850.00	5,567,413
C 614	-	1,370,614.46	17,817,987.83	16,447,373.39	17,664,385.00	3,152,413
TIP	13,648,788.00	14,581,104.81	17,925,165.30	19,327,840.73	18,501,852.00	5,585,807
IS 954	13,175,302.63	14,857,957.79	14,003,010.99	16,745,700.86	60,198,311.00	3,357,079
MO 469	12,200,165.00	10,010,649.36	22,512,089.27	21,934,568.71	19,714,953.00	9,278,734
A3	799,104.00	11,559,686.71	12,866,939.01	13,460,446.75	13,060,524.00	4,243,798
Jinetes	-	-	-	-	8,602,231.00	2,826,352
SM 415	13,067,491.69	15,811,313.01	13,058,173.49	12,810,713.62	13,237,546.00	4,016,073
PS 5991	10,199,614.74	10,472,844.73	10,741,328.33	10,673,161.98	10,004,267.00	3,005,302
CD. Carmen	2,812,053.74	10,310,862.74	9,260,860.49	9,447,247.79	7,599,974.00	2,528,800
Olab	10,766,539.78	11,712,945.33	12,131,398.40	12,441,186.54	11,142,806.00	3,633,725
Cafetales	-	-	-	-	2,050,410.00	454,957
EC 41	5,951,504.92	8,877,897.38	9,012,039.13	9,740,579.56	8,745,066.00	2,729,605
Diamant Plaza	-	-	-	-	283,181.00	263,320
PN 3069	8,733,071.70	7,954,239.12	792,944.20	6,136,552.16	7,579,939.00	2,398,951
MO 36	7,083,154.77	8,386,599.63	8,762,138.87	8,532,080.25	6,920,755.00	-
P 920	2,670,333.24	6,255,783.68	7,280,098.98	7,950,341.50	6,689,683.00	2,112,419
M 279	-	-	-	912,000.00	540,350.00	-
Eduardo Molina	-	-	-	-	4,125,868.00	1,366,314
BAE S	2,887,694.12	3,279,580.52	5,209,712.92	5,695,570.48	5,199,913.00	1,536,342
V 54	-	-	-	1,002,694.48	705,069.00	460,592
PATEKAL	-	-	-	-	4,152,133.00	1,223,430
SC 40	-	-	-	615,346.78	1,653,987.00	492,220
GM 1063	503,770.00	1,813,990.16	3,057,281.98	5,222,471.00	4,027,411.00	723,748
IS 803	-	-	-	28,338,457.48	1,500,496.00	1,008,878
IS 1060	-	-	-	19,859,200.00	1,801,957.00	619,671
A275	-	-	-	-	600,000.00	464,000
S 170	-	-	-	904,922.46	1,642,779.00	549,938
A23	-	-	-	-	-	-
GB 164	-	-	-	-	510,000.00	591,600
C 46	2,197,312.00	2,347,017.91	2,405,789.93	2,477,183.98	1,935,427.00	557,321
PA552	-	-	-	1,334,480.00	2,343,137.00	739,943
Y 10	-	59,000.00	2,173,320.00	2,397,123.74	2,377,657.00	730,800
LV 1341	-	-	-	-	161,500.00	330,600
G 42	-	-	-	532,071.70	1,421,294.00	522,214
H 2	-	34,800.00	626,400.00	1,100,550.00	1,322,707.00	432,326
V91	-	-	-	-	1,513,069.00	482,415
BD 297	-	-	-	-	679,908.00	-
Total	106,694,900	140,275,529	206,702,631	396,764,624	510,926,389	128,137,324

**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935**

Clave de Cotización: ZKCCB

Trimestre: 1 Año: 2018

Proyecto	2013	2014	2015	2016	2017	1Q2018
J 104	0	0	0	11,028,393	43,324,535	12,530,759
Tenarios	0	0	0	0	-287,532	-284,749
Copilco	0	0	0	0	25,967,422	9,147,552
IS 762	0	0	0	28,760,603	25,290,146	3,999,465
V 7	0	558,308	21,111,479	13,304,913	10,137,895	3,689,638
AD 122	0	0	13,209,551	21,242,066	20,044,245	5,457,382
BM 24	0	0	0	24,883,705	24,637,256	6,772,489
MT 1725	0	0	0	23,357,571	20,849,577	5,220,450
PSF	0	0	0	4,158,613	12,868,499	3,298,424
IS 878	0	0	0	22,515,425	61,856,721	4,052,976
C 614	0	1,346,300	16,090,503	14,769,107	14,673,885	1,869,101
TIP	13,388,120	14,108,905	17,354,139	18,712,030	17,265,637	5,558,367
IS 954	12,895,691	13,991,024	13,073,335	15,711,299	54,487,598	2,710,308
MO 469	11,327,315	9,286,558	20,528,267	19,652,304	16,388,751	8,740,615
A 3	733,557	9,969,589	11,121,390	11,740,054	11,796,952	3,573,127
Jinetes	0	0	0	0	9,081,577	2,748,770
SM 415	12,821,836	15,066,237	7,602,350	12,151,776	13,176,886	3,731,013
PS 5991	9,170,684	9,563,269	9,570,468	9,678,911	9,095,894	2,499,573
CD. Carmen	2,727,692	9,880,795	8,871,481	9,068,700	7,746,300	2,424,538
Olab	10,204,595	11,146,516	11,492,594	11,737,710	11,016,304	3,251,084
Cafetales	0	0	0	0	433,178	216,548
EC 41	4,492,042	8,310,893	7,981,095	9,119,148	8,640,595	2,529,043
Diamant Plaza	0	0	-281,001	-953,665	-148,108	26,278
PN 3069	7,307,285	6,312,950	-825,122	3,316,680	5,946,146	1,854,085
MO 36	4,829,618	7,022,959	7,271,906	6,695,288	4,247,468	-219,690
P 920	1,622,975	4,759,468	4,801,273	5,548,116	5,175,131	1,545,888
M 279	0	0	0	877,446	263,837	-250,519
Eduardo Molina	0	0	0	0	4,558,138	1,338,370
BAE S	2,704,396	3,034,513	4,937,293	5,350,078	5,185,553	1,408,205
V 54	0	0	0	798,614	2,447,077	433,613
PA TEKAL	0	0	0	0	4,158,442	1,195,288
SC 40	0	0	0	491,234	1,621,756	228,214
GM 1063	309,650	891,732	2,672,918	4,868,056	4,423,764	619,018
IS 803	0	0	0	27,450,504	1,521,072	916,180
IS 1060	0	0	-14,160	19,021,475	1,993,091	571,418
A 275	0	0	0	-563,379	-59,724	407,487
S 170	0	0	0	877,775	1,830,315	511,874
A 23	0	0	0	0	-6,936	-39,796
GB 164	0	0	0	-123,271	123,055	568,974
C 46	1,997,006	2,236,193	2,287,810	2,352,376	2,092,295	508,834
PA 552	0	0	0	846,080	2,386,420	704,081
Y 10	0	-30,963	2,099,992	2,286,366	2,342,720	688,069
LV 1341	0	0	0	-105,822	-142,447	310,373
G 42	0	0	0	516,110	1,340,025	481,921
H 2	0	-56,189	573,588	769,433	1,290,037	401,942
V 91	0	0	0	0	833,379	458,020
BD 297	0	0	0	0	40,237	-17,076
Total	96,532,460.81	127,398,058.41	181,531,148.83	361,711,818.24	471,955,064.00	108,387,514.67



Es importante mencionar que las cifras presentadas anteriormente incluyen ingresos no recurrentes por concepto de venta de intensidad de construcción no utilizada por \$94.9 millones en 2016 y \$55.1 millones en 2015.

Es importante comentar que se renovó la gran mayoría de los contratos de arrendamiento que vencieron. La ocupación de los Inmuebles del Portafolio sufrió algunos cambios durante el trimestre: el contrato de arrendamiento de C 614 se renovó únicamente por el mes de enero y se recibió comunicación por parte de Banamex informando que no renovará el contrato de arrendamiento de BM 24 a su vencimiento el 31 de marzo de 2018.

Factor De Ocupación								
Proyecto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1Q 2018
A 23	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	0%
A 275	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	100%	100%
A 3	N/A	N/A	95%	95%	95%	95%	95%	96%
AD 122	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%
BAE 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
BAE 2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
BAE 3	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%	100%
BAE 4	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%	100%
BAE 5	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
BD 297	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
BM24	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
C 46	N/A	71%	68%	100%	100%	100%	83%	83%
C 614	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%	0%
Cafetales	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
Cd. Del Carmen	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Copilco	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
Diamant Plaza	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	0%	17%	17%
EC 41	N/A	40%	69%	75%	82%	100%	100%	95%
Eduardo Molina	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
G 42	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
GB 164	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	100%	100%
GM 1063	N/A	80%	80%	19%	91%	100%	100%	100%
H 2	N/A	N/A	N/A	100%	71%	100%	100%	100%
IS 1060	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	50%	100%	100%
IS 762	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
IS 803	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
IS 878	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
IS 954	25%	100%	100%	100%	98%	100%	100%	100%
Jinetes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
Juarez 104	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1000%	100%	100%
LV 1341	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	100%	100%
M 279	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	0%	0%
MO 36	N/A	47%	98%	100%	100%	100%	65%	65%
MO469	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
MT1725	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
Olab	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
P 920	N/A	6%	33%	80%	86%	95%	98%	98%
PA 552	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	67%	100%	100%
Pasaje Santa Fe	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	92%
Picacho-Tekal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
PN 3069	N/A	100%	100%	50%	12%	65%	89%	89%
PS 5991	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
S170	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
SC 40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	40%	34%	34%
SM 415	N/A	100%	100%	100%	88%	100%	100%	100%
Tenorios	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	100%
Tip	N/A	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
V 54	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%
V 7	N/A	N/A	N/A	10%	13%	36%	20%	19%
V 91	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	100%
Y 10	N/A	N/A	N/A	100%	100%	100%	100%	100%
Total General	89%	83%	91%	88%	82%	84%	94%	90%

i.i)Desempeño de los activos

El desempeño de los activos durante el 1er trimestre del 2018 fue aceptable, con resultados positivos en términos generales, teniendo áreas de oportunidad por capitalizar en términos de comercialización.

Cabe destacar que en el periodo se renovaron los contratos de arrendamiento de IS 762 y de IS 954 con incrementos importantes en la renta; el de IS 762 se renovó por un periodo de tres años y un aumento de 40% aprox. en el monto de renta, mientras que IS 954 se renovó hasta el final de 2018 con un incremento de 10% en el monto de la renta.

A continuación, se presenta el desglose de ingresos por proyecto durante el primer trimestre de 2018 (las cifras muestran pequeñas variaciones frente a las contenidas en los reportes elaborados por el Administrador Maestro que se deben a que dichos reportes tienen fechas de corte antes de terminar el mes calendario y por la cobranza de Cantidades Excluidas como dicho término se define en los Documentos de la Emisión):

**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935**

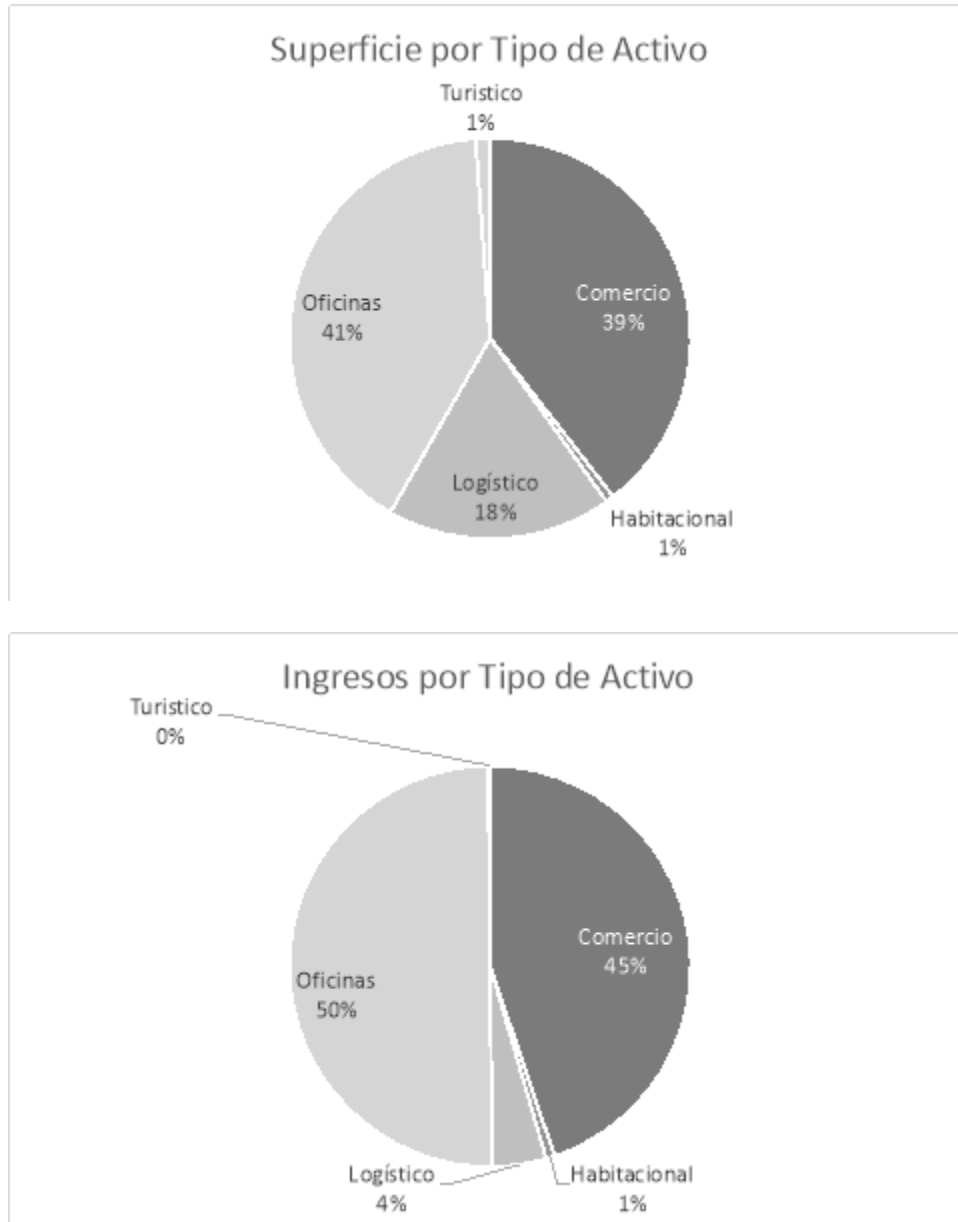
Clave de Cotización: **ZKCCB**

Trimestre: **1** Año: **2018**

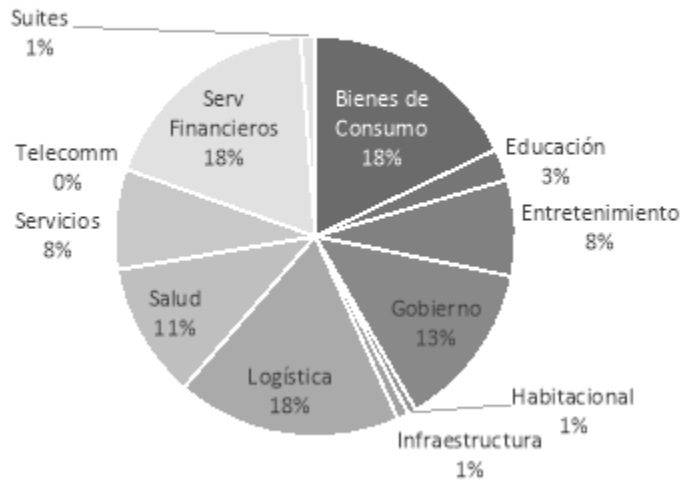
Ingresos					
Proyecto	Jan-18	Feb-18	Mar-18	Total	Porcentaje
J 104	5,181,027	5,181,027	5,181,027	15,543,082	12.1%
Tenorios	0	0	0	0	0.0%
Copilco	3,072,682	3,142,150	4,243,860	10,458,693	8.2%
IS 762	0	0	5,378,166	5,378,166	4.2%
V 7	1,106,234	1,536,147	1,539,758	4,182,139	3.3%
AD 122	1,987,953	1,937,418	1,946,540	5,871,912	4.6%
BM 24	2,695,803	2,695,803	2,695,803	8,087,409	6.3%
MT 1725	2,261,187	2,261,187	2,261,187	6,783,560	5.3%
PSF	1,164,668	1,322,493	1,358,104	3,845,265	3.0%
IS 878	1,855,804	1,855,804	1,855,804	5,567,413	4.3%
C 614	0	1,576,207	1,576,207	3,152,413	2.5%
TIP	1,775,359	2,050,170	1,760,277	5,585,806	4.4%
IS 954	236,244	1,560,418	1,560,418	3,357,079	2.6%
MO 469	96,079	4,381,083	4,801,571	9,278,734	7.2%
A 3	1,478,672	1,304,537	1,460,589	4,243,798	3.3%
Jinetes	745,721	1,134,647	945,984	2,826,352	2.2%
SM 415	1,338,691	1,338,691	1,338,691	4,016,073	3.1%
PS 5991	982,223	996,005	1,027,074	3,005,302	2.3%
CD. Carmen	812,000	893,200	823,600	2,528,800	2.0%
Olab	40,276	40,276	40,276	120,829	0.1%
Cafetales	81,279	81,279	292,399	454,957	0.4%
EC 41	927,873	931,821	869,911	2,729,605	2.1%
Diamant Plaza	31,900	89,320	142,100	263,320	0.2%
PN 3069	673,808	885,775	839,367	2,398,951	1.9%
MO 36	0	0	0	0	0.0%
P 920	710,288	710,288	691,843	2,112,419	1.6%
M 279	0	0	0	0	0.0%
Eduardo Molina	452,413	458,463	455,438	1,366,314	1.1%
BAES	552,846	469,326	514,171	1,536,342	1.2%
V 54	151,002	154,795	154,795	460,592	0.4%
PA TEKAL	400,685	403,527	419,218	1,223,430	1.0%
SC 40	161,095	161,095	170,029	492,220	0.4%
GM 1063	1,410,908	1,410,908	1,414,829	4,236,644	3.3%
IS 803	464,000	312,878	232,000	1,008,878	0.8%
IS 1060	194,210	231,251	194,210	619,671	0.5%
A 275	0	0	464,000	464,000	0.4%
S 170	183,313	183,313	183,313	549,938	0.4%
A 23	0	0	0	0	0.0%
GB 164	197,200	197,200	197,200	591,600	0.5%
C 46	185,774	185,774	185,774	557,321	0.4%
PA 552	246,648	246,648	246,648	739,943	0.6%
Y 10	243,600	243,600	243,600	730,800	0.6%
LV 1341	110,200	110,200	110,200	330,600	0.3%
G 42	141,904	141,904	238,405	522,214	0.4%
H 2	137,883	147,221	147,221	432,326	0.3%
V 91	160,805	160,805	160,805	482,415	0.4%
BD 297	0	0	0	0	0.0%
Total	34,650,256	43,124,655	50,362,413	128,137,324	100.0%

i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

El Portafolio muestra una sana diversificación por tipo de activo y por sector productivo de los arrendatarios, tanto en superficie rentable como en términos de ingresos, como se muestra en las gráficas que se presentan a continuación:



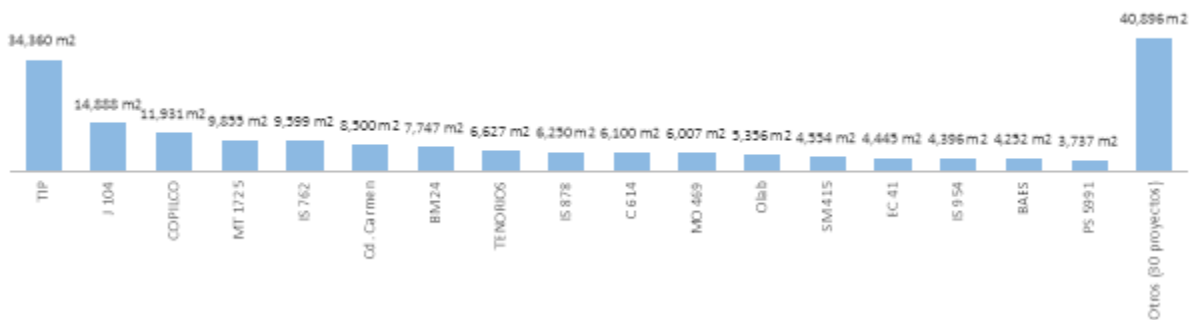
Superficie por Sector Productivo

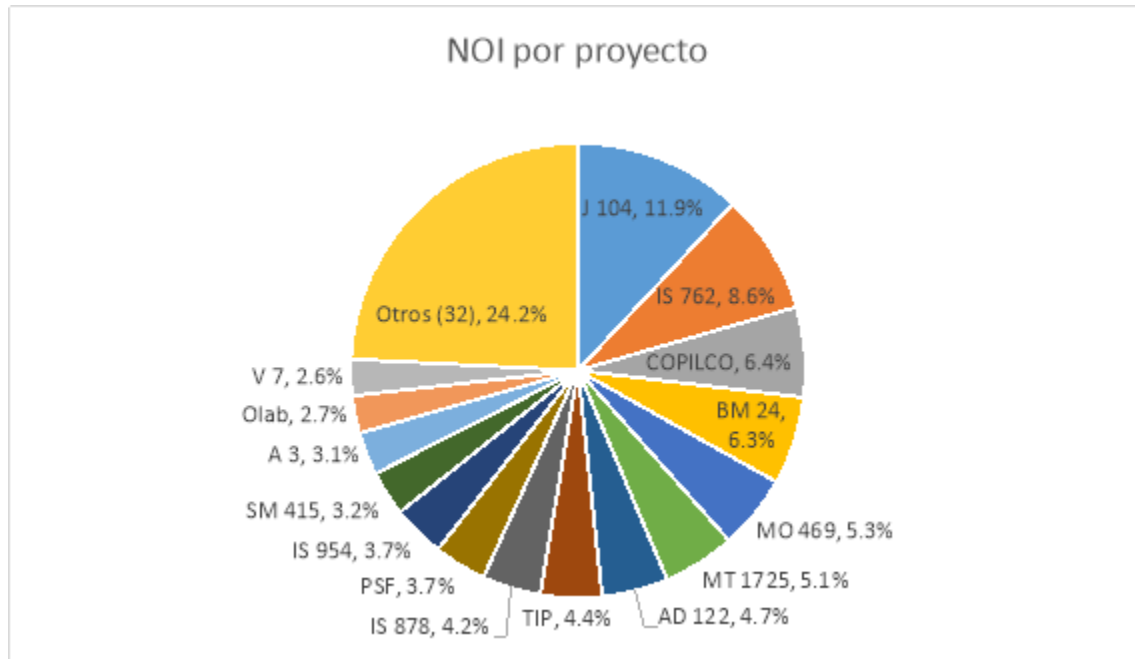


Ingresos por Sector Productivo



GLA





i.iii)Variación en saldo y en número de activos

Durante el periodo no existió variación en el Portafolio de Inmuebles 2017-1. El Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 sufrió modificaciones menores por el vencimiento, renovación o terminación de diversos contratos de arrendamiento, sin que se observe una variación significativa o que pudiera afectar la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte del Fideicomiso.

Se realizaron las amortizaciones objetivo de Principal en cada periodo de intereses de conformidad con lo establecido en los documentos de la emisión.

A la fecha se registran tres Contratos de Arrendamiento con Incumplimiento de acuerdo con la definición de este término en los documentos de la emisión. En el caso de los contratos de arrendamiento con Aldesa en MO 36 y Kowlaan en V 54 ambos inquilinos ya están demandados para recuperar la posesión jurídica del inmueble correspondiente y poder volver a comercializarlo.

Por otra parte, Corespa en PSF también presenta incumplimiento; actualmente se está preparando la demanda correspondiente, misma que se espera presentar a más tardar en el mes de mayo.

La experiencia del Administrador en estos casos es relevante, ya que, junto con sus asesores legales externos, ya han realizado diversos procedimientos jurídicos similares con resultados positivos en todos los casos.

Cabe destacar que la renta anual combinada de estos tres contratos es menor a \$9,900,000, es decir el 2.16% de los ingresos del Portafolio, por lo que no se prevé impacto alguno por la mora en estos contratos para el pago de los intereses y amortizaciones objetivo de los Certificados Bursátiles.

i.iv)Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

A continuación, se presenta un desglose de los contratos de arrendamiento que presentan algún nivel de atraso en sus pagos al cierre del 1er trimestre:

Proyecto	Inquilino	Adeudo (incluye IVA)	Periodo adeudo	Notas
MO 36	Aldesa	2,100,957	nov-17 a mzo-18	Incumplimiento
PSF	Corespa	1,150,000	nov-17 a mzo-18	Incumplimiento
V 54	Kowlaan	750,000	nov-17 a mzo-18	Incumplimiento
Copilco	Nike	380,000	mzo-18	
EC 41	Element Fitr	220,000	mzo-18	
Jinetes	Las Alitas	175,000	mzo-18	
PSF	Kings Pub	90,000	mzo-18	
	Total	4,865,957		

Cobranza de los Contratos de Arrendamiento

1. Operación de los Inmuebles administrados.

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

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

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

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

2. Cobranza.

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

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

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

i.v)Garantías sobre los activos

Los principales activos del Fideicomiso Emisor son los derechos de cobro sobre el Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1 y sobre el Portafolio de Inmuebles 2017-1.

i.vi)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.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

No se presentó ningún cambio relevante en la estructura, el Fideicomiso Emisor, el Fideicomiso Propietario, ni el Administrador.

Se mantiene el supuesto de dependencia parcial con Banco Nacional de México, S.A. por ser arrendatario que representa más del 20% de los ingresos anuales.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

A continuación se presentan los Estados Financieros internos del Fideicomiso Propietario al 31 de marzo de 2018. Cabe destacar que la información se presenta con carácter preliminar.

Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 1772/2013		
Estado de situación financiera		
al 31 de Marzo de 2018		
(Cifras No Auditadas Expresada En Pesos Mexicanos)		
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	42,863,377
Cuentas por cobrar		63,377,790
Cuentas por cobrar a Partes relacionadas		125,537,798
Impuestos por recuperar y Otros		136,967,103
Total del activo circulante		<u>368,746,068</u>
Fondos restringidos		302,140,416
Pagos anticipados para la adquisición de propiedades de Inversión		15,847,952
Propiedades de inversión, neto		4,860,891,364
Total del activo		<u>5,178,879,732</u>
	\$	<u>5,547,625,800</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Acreedores		219,142
Pasivos y gastos acumulados		90,295,974
Total del pasivo circulante		<u>90,515,116</u>
Deuda a largo plazo,		300,000,000

**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935**

Clave de Cotización: **ZKCCB**

Trimestre: **1** Año: **2018**

Partes Relacionadas	199,530,999
Inversión Fideicomiso	2,401,356,255
Depósitos en garantía	12,508,312
	<hr/>
Total del pasivo	2,913,395,566
Patrimonio fideicomitado	
Patrimonio	2,327,113,631
Resultados Acumulados	216,601,487
	<hr/>
Total del patrimonio fideicomitado	2,543,715,118
	<hr/>
	<hr/>
	\$ 5,547,625,800

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

Estado de Resultados

al 31 de Marzo de 2018

(Cifras No Auditadas Expresada En Pesos Mexicanos)

Ingresos por:	
Rentas	119,544,762
Mantenimiento	2,436,701
Penalizaciones	325,779
	<hr/>
	122,307,242
	<hr/>
Gastos de operación:	
Gastos de administración	21,831,604
Depreciación	13,762,859
Gastos de mantenimiento y seguridad	5,779,531
Honorarios	1,265,442
Comisiones bancarias	6,961
Otros	(33,136,554)
	<hr/>
Total de gastos de operación	9,509,841
	<hr/>
Resultado de financiamiento:	
Gasto por intereses, neto	8,228,408
Utilidad en cambios, neta	(3,041,589)
Otros costos financieros	-
	<hr/>
Resultado de financiamiento, neto	5,186,819
	<hr/>
	<hr/>
Utilidad / Pérdida neta	107,610,582

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935

Clave de cotización: ZKCCB

Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros: SERIE 17

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2018-03-31

Periodo cubierto por los estados financieros: 2018-01-01 al 2018-03-31

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES DE PESOS

Fideicomitentes, administrador, aval o garante: ZKC ADMINISTRACION, S.A.P.I. DE C.V.

Número de fideicomiso: 2935

Estado de flujos de efectivo por método indirecto: No

Número de trimestre: 1

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	176,011,000	184,097,000
Préstamos con colateral	0	0
Derechos de cobro	0	0
Cuentas por cobrar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total de activos circulantes	176,011,000	184,097,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Bienes adjudicados	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes	2,486,332,000	2,480,240,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Instrumentos financieros derivados y de cobertura	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,486,332,000	2,480,240,000
Total de activos	2,662,343,000	2,664,337,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a corto plazo	0	0
Total de pasivos circulantes	0	0
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Cuentas por pagar a largo plazo	2,663,130,000	2,663,983,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Instrumentos financieros derivados y de cobertura clasificados como pasivos a largo plazo	0	0
Total de pasivos a largo plazo	2,663,130,000	2,663,983,000
Total pasivos	2,663,130,000	2,663,983,000
Patrimonio [sinopsis]		
Patrimonio	0	0
Utilidades acumuladas	(787,000)	354,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de patrimonio	(787,000)	354,000

**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935**

Clave de Cotización: ZKCCB

Trimestre: 1 Año: 2018

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Total de patrimonio	(787,000)	354,000
Total de patrimonio y pasivos	2,662,343,000	2,664,337,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	71,717,000	
Gastos de administración y mantenimiento	4,734,000	
Otros ingresos	0	
Otros gastos	0	
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	
Utilidad (pérdida) de operación	66,983,000	
Ingresos financieros	0	
Gastos financieros	68,124,000	
Utilidad (pérdida) neta	(1,141,000)	

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(1,141,000)	
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [resumen]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [resumen]		
Coberturas de flujo de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	
Total otro resultado integral	0	
Resultado integral total	(1,141,000)	

[510000] Estado de flujos de efectivo, método directo

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Clases de cobros por actividades de operación [sinopsis]		
Cobros procedentes de los ingresos	0	
Cobros procedentes de cuentas por cobrar	0	
Venta de bienes adjudicados	0	
Ingresos financieros	0	
Otros cobros por actividades de operación	0	
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación [sinopsis]		
Pagos por el suministro de bienes y servicios	0	
Gastos de mantenimiento y administración	0	
Reembolso de derechos de cobro	0	
Pagos procedentes de cuentas por pagar	0	
Pagos procedentes de intereses	0	
Gastos financieros	0	
Otros pagos por actividades de operación	0	
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	0	
Intereses pagados	0	
Intereses recibidos	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	0	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	
Importes procedentes de préstamos	0	
Reembolsos de préstamos	562,000	
Intereses pagados	0	
Emisión y colocación de certificados bursátiles	2,662,568,000	
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2,670,092,000)	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(8,086,000)	
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(8,086,000)	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(8,086,000)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	184,097,000	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	176,011,000	

[610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio [eje]					Patrimonio [miembro]
	Patrimonio [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Total Patrimonio [miembro]	
Estado de cambios en el patrimonio [partidas]						
Patrimonio al comienzo del periodo	0	354,000	0	0	354,000	354,000
Cambios en el patrimonio [sinopsis]						
Resultado integral [sinopsis]						
Utilidad (pérdida) neta	0	(1,141,000)	0	0	(1,141,000)	(1,141,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(1,141,000)	0	0	(1,141,000)	(1,141,000)
Aumento de patrimonio	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0
Incrementos por aportaciones de capital de riesgo	0	0	0	0	0	0
Disminución por retiros de recursos por saldos residuales	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio	0	(1,141,000)	0	0	(1,141,000)	(1,141,000)
Patrimonio al final del periodo	0	(787,000)	0	0	(787,000)	(787,000)

[610000] Estado de cambios en el patrimonio - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio [eje]					Patrimonio [miembro]
	Patrimonio [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Total Patrimonio [miembro]	
Estado de cambios en el patrimonio [partidas]						
Patrimonio al comienzo del periodo						
Cambios en el patrimonio [sinopsis]						
Resultado integral [sinopsis]						
Utilidad (pérdida) neta						
Otro resultado integral						
Resultado integral total						
Aumento de patrimonio						
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación						
Incrementos (disminuciones) por otros cambios						
Incrementos por aportaciones de capital de riesgo						
Disminución por retiros de recursos por saldos residuales						
Total incremento (disminución) en el patrimonio						
Patrimonio al final del periodo						

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	0	0
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	10,000	13,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	10,000	13,000
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	176,001,000	184,084,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	176,011,000	184,097,000
Cuentas por cobrar [sinopsis]		
Deudores comerciales	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	0
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total cuentas por cobrar	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Deudores comerciales no circulantes	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	2,486,332,000	2,480,240,000
Total cuentas por cobrar no circulantes	2,486,332,000	2,480,240,000
Cuentas por pagar a corto plazo [sinopsis]		
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Intereses por pagar a corto plazo	0	0
Otras cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Total de cuentas por pagar a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	2,663,130,000	2,663,983,000
Intereses por pagar a largo plazo	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de cuentas por pagar a largo plazo	2,663,130,000	2,663,983,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,662,343,000	2,664,337,000
Pasivos	2,663,130,000	2,663,983,000
Activos (pasivos) netos	(787,000)	354,000

**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO FIDUCIARIO POR CUENTA DEL FIDEICOMISO 2935**

Clave de Cotización: ZKCCB

Trimestre: 1 Año: 2018

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	176,011,000	184,097,000
Pasivos circulantes	0	0
Activos (pasivos) circulantes netos	176,011,000	184,097,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por dividendos	0	
Ingresos por intereses	0	
Productos financieros inversiones	3,593,000	
Productos financieros derechos de créditos	68,124,000	
Superávit en valuación de inversiones	0	
Ganancia activos biológicos	0	
Otros ingresos	0	
Total de ingresos	71,717,000	
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]		
Comisión por servicios de representación	0	
Comisión por administración	0	
Honorarios	4,734,000	
Impuestos	0	
Seguros y garantías	0	
Cuotas y derechos	0	
Gastos de mantenimiento del activo	0	
Otros gastos de administración y mantenimiento	0	
Total de gastos de administración y mantenimiento	4,734,000	
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	0	
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	
Otros ingresos financieros	0	
Total de ingresos financieros	0	
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	68,124,000	
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	
Otros gastos financieros	0	
Total de gastos financieros	68,124,000	

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). El Fideicomiso ha incluido todos los ajustes (los cuales son principalmente ajustes recurrentes) considerados necesarios para la presentación de los estados financieros de acuerdo con la IAS 34. Los resultados de operaciones por los periodos presentados no son necesariamente indicativos de los resultados del año completo. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. Nuevas IFRS emitidas y vigentes:

El Fideicomiso ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la IFRS 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

El Fideicomiso, no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros, así como en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas.

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

En mayo de 2014, el IASB emitió la IFRS 15, que establece un modelo de cinco pasos para determinar el calendario y el monto a aplicar contabilizado para el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar reemplaza las pautas existentes de reconocimiento de ingresos, incluyendo el IAS 18 Ingresos, el IAS 11 Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas cuando entran en vigencia.

La norma permite elegir entre el método retrospectivo y el enfoque retrospectivo modificado. El Fideicomiso adoptó la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados el 1 de enero de 2018 utilizando un enfoque retrospectivo total.

El Fideicomiso ha llevado a cabo una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos que la adopción de la IFRS 15 tiene en sus estados financieros. La evaluación incluye, entre otras, las siguientes actividades:

- Análisis de contratos con clientes y sus principales características;
- Identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en dichos contratos;
- Determinación del precio de transacción y los efectos derivados de la consideración variable;
- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- Análisis del momento del reconocimiento de ingresos

El Fideicomiso concluyó que no existen impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de la IFRS 15.

b. Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Normas IFRS nueva y revisadas que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

La Entidad está en proceso de determinar los efectos de la aplicación de la presente norma.

La presente norma permite el uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros
[bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales
[bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo, se integra de la siguiente manera:

	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Bancos	176,011,000	184,097,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	176,011,000	184,097,000

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo (a concesionarias) [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Como resultado de ello, su rendimiento depende de sus ingresos futuros por la operación y explotación que se derivan de las operaciones de Operadoras, por lo que el Fideicomiso no tiene una exposición significativa al riesgo de crédito.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Los ingresos (gastos) financieros al 31 de marzo de 2018 se integran como sigue:

	31 de marzo de 2018
Gastos por intereses	68,124,000
Total	68,124,000

	31 de marzo de 2018
Ingresos por intereses	3,593,000
Total	3,593,000

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Ingresos Financieros

	31 de marzo de 2018
Ingresos financieros	68,124,000

Ingresos por intereses	3,593,000
Total de ingresos financieros	71,717,000

Gastos

31 de marzo de 2018

Gastos por intereses	68,124,000
Administración	4,734,000
Total de gastos	72,858,000

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda. La función del Administrador del Fideicomiso es gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos al 31 de marzo de 2018 se integran como sigue:

31 de marzo de 2018	Total
Gastos administración	4,734,000

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Administración del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el

riesgo de liquidez manteniendo reservas y fondos adecuados, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las Operadoras, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de presentación a. Declaración de cumplimiento Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Se han considerado todas las IFRS y los criterios de valuación de aplicación obligatoria que tienen efecto en los estados financieros, así como las alternativas que la propia normatividad permite. b. Resultados del periodo El Fideicomiso está sujeto a fluctuaciones estacionales como resultado de las temporadas de vacaciones (semana santa, verano y navidad), en las que los derechos de flujos futuros otorgados al Fideicomiso por el Fideicomitente tienen típicamente mayores ingresos y resultados. c. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015 En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2015. d. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia: IFRS 9 Instrumentos Financieros² IFRS 14 Cuentas Regulatorias Diferidas¹ IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes² IFRS 16 Arrendamientos³ Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos¹ Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones¹ Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización¹ Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41 Agricultura: Plantas productoras¹ Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28 Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos¹ Modificaciones a la IAS 27 Estados Financieros Separados¹ Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación¹ Modificaciones a las IFRS Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014¹ 1 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana. 2 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana. 3 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. a. Efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero. c. Instrumentos financieros Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos ó pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Activos financieros Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar. Método de la tasa de interés efectiva El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL Préstamos y cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial. Deterioro del valor de los activos financieros Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al

cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Baja de activos financieros El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad. Clasificación como deuda o patrimonio Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual. El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento. Instrumentos de patrimonio Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. Pasivos financieros Los pasivos financieros corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por la Empresa a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, cuentas por pagar a proveedores y acreedores. Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial. Baja de pasivos financieros El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. f. Estado de flujos de efectivo El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método Directo.

Información a revelar sobre cuentas por pagar (certificados bursátiles) [bloque de texto]

Las cuentas por pagar al 31 de marzo de 2018, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2018
Certificados Bursátiles Fiduciarios por pagar	2,663,130,000
Total	2,663,130,000

Información a revelar sobre cuentas por cobrar (derechos de cobro) [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2018, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2018
Cuenta por cobrar al Fideicomitente	2,486,332,000
Total	2,486,332,000

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

No aplica

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de presentación a. Declaración de cumplimiento Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Se han considerado todas las IFRS y los criterios de valuación de aplicación obligatoria que tienen efecto en los estados financieros, así como las alternativas que la propia normatividad permite. b. Resultados del periodo El Fideicomiso está sujeto a fluctuaciones estacionales como resultado de las temporadas de vacaciones (semana santa, verano y navidad), en las que los derechos de flujos futuros otorgados al Fideicomiso por el Fideicomitente tienen típicamente mayores ingresos y resultados. c. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015 En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2015. d. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia: IFRS 9 Instrumentos Financieros² IFRS 14 Cuentas Regulatorias Diferidas¹ IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes² IFRS 16 Arrendamientos³ Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos¹ Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones¹ Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización¹ Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41 Agricultura: Plantas productoras¹ Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28 Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos¹ Modificaciones a la IAS 27 Estados Financieros Separados¹ Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación¹ Modificaciones a las IFRS Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014¹ 1 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana. 2 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana. 3 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. a. Efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero. c. Instrumentos financieros Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos ó pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Activos financieros Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar. Método de la tasa de interés efectiva El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL Préstamos y cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial. Deterioro del valor de los activos financieros Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Baja de activos financieros El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad. Clasificación como deuda o patrimonio Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual. El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento. Instrumentos de patrimonio Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la

entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. Pasivos financieros Los pasivos financieros corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por la Empresa a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, cuentas por pagar a proveedores y acreedores. Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial. Baja de pasivos financieros El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. f. Estado de flujos de efectivo El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método Directo.

**Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta
[bloque de texto]**

No aplica

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método directo.

**Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio,
restauración y rehabilitación [bloque de texto]**

No aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan a través del método de tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos ó pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por la Empresa a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, cuentas por pagar a proveedores y acreedores. Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para cuentas por pagar [bloque de texto]

Los pasivos financieros corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por la Empresa a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, cuentas por pagar a proveedores y acreedores. Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Descripción de la política contable para cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos [bloque de texto]

No aplica

**Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados
financieros [bloque de texto]**

No aplica

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

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

El Fideicomiso tiene como principal finalidad crear una estructura de bursatilización de los derechos fideicomisarios para que el Fiduciario pueda emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles y de conformidad con las instrucciones del Administrador o del Representante común, según se establezca en el Contrato de Fideicomiso, (i) recibir y aplicar el producto neto de cualquier emisión en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar inversiones permitidas; (iii) distribuir las cantidades pagaderas de los certificados bursátiles de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(iv) distribuir cualesquier cantidades adicionales de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la constancia de derechos fideicomisarios; y (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, el Administrador Maestro o el Representante común, según corresponda, le instruyan y que sean necesarias, convenientes, o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (v) anteriores (los "fines del Fideicomiso").

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

Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario corresponden a la cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y, en su caso, la Cobranza derivada de la enajenación de Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1, los cuales fueron Burzatilizados por el Fideicomiso Irrevocable de Administración F/1772/2013 (el "Fideicomiso Propietario").

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

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

Bases de presentación-

a. Declaración de cumplimiento-

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

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

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de informe

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

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

d)Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

(2)Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables significativas aplicadas de manera consistente en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

(a)Ciclo operativo-

El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por períodos de tiempo mayores a un año. En consecuencia, los estados de posición financiera, no se han clasificado en corto y largo plazo.

(b)Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado de financiamiento.

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

(c)Instrumentos financieros no derivados-

Los activos y pasivos financieros que surgen de un instrumento financiero son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes de un contrato.

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una operación en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los recursos financieros se transfieren. Cualquier interés creado o retenido en los activos financieros transferidos por parte del Fideicomiso es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son liquidadas, canceladas o que expiran.

Los instrumentos financieros no derivados se componen de efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido y derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario.

i.Pasivos financieros Clasificación

Los pasivos financieros bajo NIIF 9 se clasifican a costo amortizado o a FVTPL. Los instrumentos financieros derivados cuando su valor razonable indica una obligación contractual para pagar efectivo o algún otro activo financiero, también se consideran pasivos financieros.

Reconocimiento inicial

El Fideicomiso determina la clasificación de los pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen a su valor razonable. El pasivo financiero del Fideicomiso incluye deuda financiera.

Reconocimiento subsecuente

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe en la hoja siguiente.

Pasivos financieros a costo amortizado

Las cuentas por pagar se miden subsecuentemente a costo amortizado y no generan intereses o registros en pérdidas o ganancias debido a su corto plazo de existencia.

Estos pasivos inicialmente se reconocen a su valor razonable; aquellos que generan un gasto por intereses se evalúan posteriormente a costo amortizado a través del método Tasa de Interés Efectiva (TIE). Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dejan de reconocer y también a través del proceso de amortización de intereses.

La amortización de intereses a través del costo amortizado toma en consideración todos los costos de origen que forman parte integral de la TIE.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son cumplidas, canceladas o expiran.

Presentación neta de instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se presentan netos y el monto neto se muestra en los estados financieros del Fideicomiso si:

- i. Tiene el derecho legalmente exigible de compensar el activo y el pasivo financiero en cualquier circunstancia, y
- ii. Tiene la intención de liquidar el activo y pasivo financiero en una base neta, o bien de realizar el activo y pasivo financiero de manera simultánea.

ii.Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario

Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los derechos de cobro futuros, se reconocen a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro.

iii. Pasivos financieros no derivados

El Fideicomiso reconoce inicialmente las obligaciones emitidas en la fecha en que se originaron. El resto de los pasivos financieros se registra inicialmente en la fecha de la operación en la que el Fideicomiso se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso deja de reconocer un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son cumplidas, canceladas o expiran.

El Fideicomiso tiene el siguiente pasivo financiero no derivado: Certificados Bursátiles por pagar.

Este pasivo financiero se reconoce inicialmente a su valor razonable ajustado por cualquier costo de transacción directamente atribuible a su adquisición o emisión. El reconocimiento posterior de este pasivo financiero es a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(d) Deterioro-

Instrumentos financieros no derivados-

Un activo financiero no clasificado a valor razonable a través de resultados, se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo ("pérdida esperada") y que ese evento(s) haya(n) tenido un impacto en los flujos futuros de efectivo de ese activo, estimados confiablemente.

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

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

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Fideicomiso y del Administrador con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

(e) Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario-

Los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario corresponden a la cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que integran el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y, en su caso, la Cobranza derivada de la enajenación de Inmuebles que integran el Portafolio de Inmuebles 2017-1, deberán ser transferidas por el Fiduciario Propietario a la cuenta bancaria, a nombre del Fiduciario Emisor, aperturada en la institución bancaria Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo, la cual constituye (i) la Cuenta de Pago, para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Propietario, y (ii) la Cuenta General, para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Emisor, respectivamente.

El Fiduciario Emisor, en su carácter de Fideicomisario en Primer Lugar del Fideicomiso Propietario, tendrá el derecho exclusivo a (i) recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1;

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

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

(f) Patrimonio-

El patrimonio del Fideicomiso se integrará con los siguientes bienes y derechos:

- a. La aportación inicial;
- b. Los derechos de cobro de los Fideicomisarios;
- c. La Constancia de Derechos Fideicomisarios;
- d. Todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (con excepción de las cantidades excluidas), incluyendo aquellas que aporte el Fideicomitente o el Fiduciario Propietario en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- e. Todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones permitidas de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso de conformidad con el contrato de Fideicomiso;
- f. Todos y cada uno de los demás activos, derechos o derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el contrato de Fideicomiso; y

- g. Cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por la Fiduciario conforme a los términos de este contrato y cualquier otro documento de la operación, incluyendo en su caso, los apoyos de créditos.

(g)Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso califica como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del fideicomiso, por lo que será considerado como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales.

El Fideicomiso se inscribió en el RFC como un fideicomiso no empresarial sin obligaciones fiscales, bajo la denominación "Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2935", en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción.

Cada una de las partes del Fideicomiso acuerda expresamente que será individualmente responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales, así como del pago o entero de los impuestos u otras contribuciones causadas por virtud de los ingresos que reciba el Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable en materia fiscal, excepto en los casos en que la retención que se llegue a efectuar sea considerada como pago definitivo. Por tanto, ninguna de las partes del Fideicomiso será considerada como obligada solidaria respecto de cualquier otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones fiscales, salvo que se establezca lo contrario en la Ley Aplicable en materia fiscal.

(h)Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

(i)Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

El Fideicomiso no ha incluido todas las NIIF o modificaciones a las NIIF ya que éstas no tendrán efecto alguno o no tendrán un efecto significativo sobre sus estados financieros. El Fideicomiso no planea adoptar estas normas anticipadamente.

(i)Contingencias -

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(3)Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 9,805
Efectivo restringido (1)	\$ 176,001,360

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

(4)Derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario-

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

Al 31 de marzo de 2018, los derechos de cobro futuros al Fideicomiso Propietario, sobre cobranza correspondiente a los contratos de arrendamiento, incluyendo vencimientos circulantes ascienden a \$2,486,332,000.

(5)Certificados Bursátiles por pagar-

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

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

Emisión de Certificados Bursátiles,	
a costo amortizado	\$ 2,663,130,000
Amortización de capital	____ (562,000)

Total de Certificados Bursátiles \$ 2,662,568,000

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

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

Los vencimientos anuales de los Certificados Bursátiles son como sigue:

Menos de un año	\$ 8,437,500
-----------------	--------------

Entre uno y cinco años	414,000,000
Más de cinco años	<u>2,249,130,000</u>
Total Certificados Bursátiles por pagar	<u>2,663,130,000</u>

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No aplica
