

DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR



ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.  
FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR Y ORIGINADOR



Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
InveX Grupo Financiero  
FIDUCIARIO

Los términos escritos en mayúscula no definidos en el presente documento tendrán el significado que a dicho término se les atribuye en el suplemento.

**A. Datos generales de los Certificados Bursátiles**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA:**  
**HASTA \$2,700'000,000.00 M.N.**  
**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:**  
**HASTA 27,000,000 DE CERTIFICADOS BURSÁTILES**

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor (el "Fiduciario" o "Fiduciario Emisor").
<b>Fideicomitente:</b>	ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. ("ZKC" o el "Fideicomitente" o el "Administrador").
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar:</b>	El Fideicomiso Propietario (según dicho término se define más adelante), respecto de su derecho a recibir las cantidades establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Administrador:</b>	ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V.
<b>Administrador Maestro:</b>	Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.
<b>Clave de Pizarra:</b>	"ZKCCB 17".
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Pública restringida, primaria nacional.
<b>Número de Emisión al amparo del Programa:</b>	Primera emisión (la "Emisión" o "Primera Emisión").
<b>Monto de la Primera Emisión:</b>	Hasta \$2,700'000,000.00 M.N.
<b>Número de Certificados Bursátiles:</b>	Hasta 27,000,000 de Certificados Bursátiles.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter Revolvente:</b>	\$8,000'000,000.00 M.N. o su equivalente en UDIs y/o Dólares. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse distintas emisiones siempre y cuando no excedan del monto total autorizado revolvente del Programa.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	240 meses contados a partir de la fecha de emisión que equivalen a 20 años o 7,305 días aproximadamente, contados a partir de la misma.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública Restringida:</b>	[27 de noviembre de 2017.]
<b>Fecha de Cierre de Libro:</b>	[28 de noviembre de 2017.]
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:</b>	[28 de noviembre de 2017.]
<b>Fecha de Emisión:</b>	[30 de noviembre de 2017.]
<b>Fecha de Registro en Bolsa:</b>	[30 de noviembre de 2017.]
<b>Fecha de Cruce y Liquidación:</b>	[30 de noviembre de 2017.]
<b>Mecanismo de la Oferta:</b>	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través del mecanismo de construcción de libro y asignación discrecional a tasa única.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	30 de noviembre de 2037.
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 M.N. cada uno.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 M.N. cada uno.
<b>Acto Constitutivo:</b>	La emisión de los Certificados Bursátiles la realiza el Fiduciario en cumplimiento de los fines del contrato de fideicomiso irrevocable F/2935 celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común, en su carácter de representante común (el "Fideicomiso Emisor" o el "Contrato de Fideicomiso").
<b>Fines del Fideicomiso:</b>	El fin del Contrato de Fideicomiso es 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").
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles están denominados en pesos, moneda nacional ("Pesos").
<b>Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer:</b>	Además de las obligaciones a cargo del Fiduciario descritas en la sección "II. LA OFERTA – 1. Características de la Oferta – Deberes del Fiduciario" del suplemento, las obligaciones de dicho Fiduciario, así como del Fideicomitente y del Administrador, según corresponda, frente a los Tenedores se encuentran contenidas en el clausulado del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y del Contrato de Administración Maestra, mismas que se tendrán por incorporadas al presente como si a la letra se insertasen, para todos los efectos de lo dispuesto en el artículo 64, fracción IX de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").
<b>Fuente de Pago:</b>	Los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con recursos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, en el orden de prioridad previsto en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Patrimonio del Fideicomiso Emisor:</b>	Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso se conformará de los siguientes activos conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso" o "Patrimonio del Fideicomiso Emisor": (i) la Aportación Inicial; (ii) los Derechos Fideicomisarios; (iii) la Constancia de Derechos Fideicomisarios; (iv) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (con excepción de las Cantidades Excluidas), incluyendo aquellas que aporte el Fideicomitente o el Fiduciario Propietario en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (vi) todos y cada uno de los demás activos, derechos o derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (vii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos descritos en los incisos (i) a (vi) anteriores.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario, en los términos previstos en el título que los ampara (el "Título"). Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso Emisor.

<b>Fideicomiso Propietario:</b>	Los señores Elías Camhaji Lisbona, Jacobo Zagher Cohen y Mauricio Khalifa Weizel, como fideicomitentes y como fideicomisarios, y Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como fiduciario (en dicho carácter el "Fiduciario Propietario"), celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1772/2013, (según el mismo sea alterado, modificado o reexpresado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso Propietario" o el "Fideicomiso Propietario"), el cual fue modificado en su totalidad el 19 de octubre de 2017, en virtud del cual, entre otros, los fideicomitentes del Fideicomiso Propietario, nombraron al Fideicomiso Emisor como fideicomisario en primer lugar y le transmitieron los Derechos Fideicomisarios (tal y como dicho término se define más adelante).																																										
<b>Derechos Fideicomisarios:</b>	Los derechos fideicomisarios (los "Derechos Fideicomisarios") que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor y que servirán de fuente de pago principal de los Certificados Bursátiles derivan del Contrato de Fideicomiso Propietario. Los Derechos Fideicomisarios consisten en (i) el derecho de recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1; (ii) el derecho a solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, en caso que exista y continúe un Evento de Incumplimiento y los Certificados Bursátiles hayan sido declarados vencidos y pagaderos de conformidad con lo establecido en el Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y (iii) el derecho a ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario en su calidad de fideicomisario en primer lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1.																																										
<b>Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y Portafolio de Inmuebles 2017-1:</b>	El Portafolio de Arrendamientos 2017-1 está integrado por 192 Contratos de Arrendamiento que al 30 de septiembre de 2017 presentaban las siguientes características principales: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>Número de Contratos de Arrendamiento</td><td style="text-align: right;">192</td></tr> <tr><td>Número de Arrendatarios</td><td style="text-align: right;">154</td></tr> <tr><td>Número de Inmuebles (Proyectos)</td><td style="text-align: right;">51</td></tr> <tr><td>Número de Inmuebles (Propiedades)</td><td style="text-align: right;">59</td></tr> <tr><td>Pago mensual promedio del principal de los Contratos de Arrendamiento de Clientes (Sin IVA)</td><td style="text-align: right;">\$189,442.37 M.N.</td></tr> <tr><td>Plazo original promedio de los Contratos de Arrendamiento</td><td style="text-align: right;">6.13 años</td></tr> <tr><td>Contrato de Arrendamiento de Clientes con incumplimiento</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>Plazo remanente Promedio de los Contratos de Arrendamiento</td><td style="text-align: right;">3.76 años</td></tr> <tr><td>Ingresos 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1</td><td style="text-align: right;">\$396,764,624.14 M.N.</td></tr> <tr><td>NOI 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1</td><td style="text-align: right;">\$361,711,818.24 M.N.</td></tr> <tr><td>Ingresos 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1</td><td style="text-align: right;">\$430,079,138.98 M.N.</td></tr> <tr><td>NOI 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1</td><td style="text-align: right;">\$388,409,875.30 M.N.</td></tr> <tr><td>Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1</td><td style="text-align: right;">187,696 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>Arrendatario con mayor participación por renta anual</td><td style="text-align: right;">23.28%</td></tr> <tr><td>Arrendatario con mayor participación por valor de contrato</td><td style="text-align: right;">8.04%</td></tr> <tr><td>Rentas devengadas de los Contratos de Arrendamiento</td><td style="text-align: right;">\$804,982,834 M.N.</td></tr> <tr><td>Rentas por devengar de los Contratos de Arrendamiento</td><td style="text-align: right;">\$1,383,101,959 M.N.</td></tr> <tr><td>Valor de los Contratos de Arrendamiento</td><td style="text-align: right;">\$2,188,084,793 M.N.</td></tr> <tr><td>Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles 17-1</td><td style="text-align: right;">\$5,711,134,204</td></tr> <tr><td>Factor de Ocupación promedio al 1Q17 del Portafolio de Inmuebles 2017-1</td><td style="text-align: right;">84%</td></tr> <tr><td>En su caso, número de Contratos de Arrendamiento Gravados</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </table> <p>Para ver información más detallada respecto al Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y al Portafolio de Inmuebles 2017-1, véase la sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSÁTILIZACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso Emisor – Descripción de los Derechos Fideicomisarios y del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 e Inmuebles" del suplemento.</p>	Número de Contratos de Arrendamiento	192	Número de Arrendatarios	154	Número de Inmuebles (Proyectos)	51	Número de Inmuebles (Propiedades)	59	Pago mensual promedio del principal de los Contratos de Arrendamiento de Clientes (Sin IVA)	\$189,442.37 M.N.	Plazo original promedio de los Contratos de Arrendamiento	6.13 años	Contrato de Arrendamiento de Clientes con incumplimiento	0	Plazo remanente Promedio de los Contratos de Arrendamiento	3.76 años	Ingresos 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	\$396,764,624.14 M.N.	NOI 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	\$361,711,818.24 M.N.	Ingresos 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	\$430,079,138.98 M.N.	NOI 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	\$388,409,875.30 M.N.	Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1	187,696 m <sup>2</sup>	Arrendatario con mayor participación por renta anual	23.28%	Arrendatario con mayor participación por valor de contrato	8.04%	Rentas devengadas de los Contratos de Arrendamiento	\$804,982,834 M.N.	Rentas por devengar de los Contratos de Arrendamiento	\$1,383,101,959 M.N.	Valor de los Contratos de Arrendamiento	\$2,188,084,793 M.N.	Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles 17-1	\$5,711,134,204	Factor de Ocupación promedio al 1Q17 del Portafolio de Inmuebles 2017-1	84%	En su caso, número de Contratos de Arrendamiento Gravados	0
Número de Contratos de Arrendamiento	192																																										
Número de Arrendatarios	154																																										
Número de Inmuebles (Proyectos)	51																																										
Número de Inmuebles (Propiedades)	59																																										
Pago mensual promedio del principal de los Contratos de Arrendamiento de Clientes (Sin IVA)	\$189,442.37 M.N.																																										
Plazo original promedio de los Contratos de Arrendamiento	6.13 años																																										
Contrato de Arrendamiento de Clientes con incumplimiento	0																																										
Plazo remanente Promedio de los Contratos de Arrendamiento	3.76 años																																										
Ingresos 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	\$396,764,624.14 M.N.																																										
NOI 2016 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	\$361,711,818.24 M.N.																																										
Ingresos 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamientos 2017-1	\$430,079,138.98 M.N.																																										
NOI 2017 del Portafolio de Contratos de Arrendamiento 2017-1	\$388,409,875.30 M.N.																																										
Superficie de Área Rentable (GLA) del Portafolio de Inmuebles 2017-1	187,696 m <sup>2</sup>																																										
Arrendatario con mayor participación por renta anual	23.28%																																										
Arrendatario con mayor participación por valor de contrato	8.04%																																										
Rentas devengadas de los Contratos de Arrendamiento	\$804,982,834 M.N.																																										
Rentas por devengar de los Contratos de Arrendamiento	\$1,383,101,959 M.N.																																										
Valor de los Contratos de Arrendamiento	\$2,188,084,793 M.N.																																										
Valor de Avalúo del Portafolio de Inmuebles 17-1	\$5,711,134,204																																										
Factor de Ocupación promedio al 1Q17 del Portafolio de Inmuebles 2017-1	84%																																										
En su caso, número de Contratos de Arrendamiento Gravados	0																																										
<b>Aforo Inmobiliario Requerido:</b>	1.40.																																										
<b>Razón de Cobertura de Deuda Requerida:</b>	1.25.																																										
<b>Razón de Cobertura de Deuda Mínima:</b>	1.20.																																										
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.																																										
<b>Forma de Cálculo de Interés:</b>	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 [•]% (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada periodo de intereses, según sea el caso, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Distribución correspondiente, o, en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma indicada en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" más adelante. Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Distribución, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título y en el suplemento de la Emisión. El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV ("SEDI" o "EMISNET") (o cualesquiera otros medios que la BMV determine) con 2 días hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución, el importe de los intereses a pagar a los Tenedores, la tasa bruta aplicable a la siguiente Fecha de Distribución, el Monto de Pago de Principal Programado correspondiente a la Fecha de Distribución de que se trate y el valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Distribución respectiva. Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere realizado el pago del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en el entendido que dichas transacciones se realizarán a través de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de la fecha de pago correspondiente. En los términos del artículo 282 de la LMV, el Fiduciario Emisor determina que el Título no lleve cupones adheridos, de tal forma que las constancias que Indeval expida para tal efecto, harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.																																										
<b>Tasa de Interés Bruto Anual:</b>	[•]%, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.																																										
<b>Periodicidad en el Pago de Intereses:</b>	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, mediante transferencia electrónica, de manera mensual, el último Día Hábil de cada mes calendario (cada una, una "Fecha de Distribución") conforme al calendario establecido en el Título, durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 29 de diciembre de 2017.																																										
<b>Intereses Moratorios:</b>	Si llegada la Fecha de Vencimiento, no se ha pagado el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles, en sustitución de la Tasa de Interés Bruto Anual, se devengarán intereses moratorios sobre el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual más 2 puntos porcentuales (la "Tasa de Interés Moratorio"). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Fiduciario, ubicado en Torre Esmeralda I, Boulevard Manuel Ávila Camacho																																										

No. 40, Piso 7 Lomas de Chapultepec, C.P. 11,000, México, Ciudad de México, previas instrucciones del Representante Común.

**Amortización de los Certificados Bursátiles:**

El Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles se pagará, en una sola exhibición, en la Fecha de Vencimiento contra entrega del Título. Sin perjuicio de lo anterior, en cada Fecha de Distribución el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de principal, de acuerdo a lo estipulado en el calendario de amortizaciones establecido en la sección "Amortización Objetivo de Principal" que se incluye en el Título.

**Eventos de Retención y sus consecuencias:**

Los siguientes eventos constituirán un evento de retención (cada uno, un "Evento de Retención"): (i) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Requerida, según se establezca en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o (ii) [si, en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda promedio de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Requerida, según se establezca en el Reporte de Distribuciones que corresponda; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; o (iii) si en cualquier Fecha de Determinación, un Contrato de Arrendamiento Relevante ha dejado de estar en vigor y no ha sido renovado por un monto de renta sustancialmente similar (o mayor) al pactado, ni un nuevo contrato de arrendamiento en términos sustancialmente similares (o mejores) respecto del mismo Local o Locales cubiertos por dicho Contrato de Arrendamiento Relevante hubiese sido celebrado, y dicha situación se hubiere prolongado por más de 3 Fechas de Determinación y continúe sin ser subsanada a dicha Fecha de Determinación; en el entendido, que no se considerará que existe un Evento de Retención bajo el presente inciso si el Fideicomisario en Segundo Lugar, según las instrucciones que al efecto reciba en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Propietario, lleva a cabo los actos necesarios para sustituir dicho Contrato de Arrendamiento Relevante con otro Contrato de Arrendamiento para que forme parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1, siempre y cuando dicho otro Contrato de Arrendamiento cumpla con todas las declaraciones sobre el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 contenidas en la Sección 7.2 del Contrato de Fideicomiso, y cuyo importe de renta sea, en cada caso, igual o superior al Contrato de Arrendamiento sustituido. Para obtener información relativa a las consecuencias de la actualización de un Evento de Retención, ver la sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 5. Resúmenes de los Contratos" del suplemento.

**Eventos de Amortización Acelerada y sus consecuencias:**

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

**Eventos de Amortización Anticipada y sus consecuencias:**

Los siguientes eventos constituirán un evento de amortización anticipada (cada uno, un "Evento de Amortización Anticipada"): (i) si cualquiera de los fideicomitentes o fideicomisarios del Fideicomiso Propietario, o el Fideicomitente o cualesquiera de sus Afiliadas, lleven a cabo cualesquier actos o gestiones tendientes a declarar la nulidad del Contrato de Fideicomiso Propietario o del Contrato de Fideicomiso; o (ii) si el Fiduciario Propietario haya omitido transferir a la Cuenta General la Cobranza del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 en cualquiera de las fechas previstas en el Contrato de Fideicomiso Propietario, siempre y cuando dicho incumplimiento continúe por más de 10 Días Hábil; o (iii) si en cualquier Fecha de Determinación, el Aforo Inmobiliario de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor al Aforo Inmobiliario Requerido, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o (iv) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda de las últimas 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; o (v) si en cualquier Fecha de Determinación, la Razón de Cobertura de Deuda promedio de las últimas 12 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) es menor a la Razón de Cobertura de Deuda Mínima, según lo determine el Administrador Maestro en el Reporte de Distribuciones que corresponda; en el entendido, que si no han transcurrido tal número de Fechas de Determinación, el promedio se obtendrá con el número de Fechas de Determinación transcurridas hasta la Fecha de Determinación correspondiente complementado con la información histórica proporcionada por el Administrador; o (vi) si en cualquier Fecha de Determinación se ha actualizado algún Evento de Amortización Acelerada en 6 Fechas de Determinación (incluyendo dicha Fecha de Determinación) consecutivas o si cualquier Evento de Amortización Acelerada continúa sin ser remediado en la 6ª Fecha de Determinación siguiente a aquella en la que dicho Evento de Amortización Acelerada tuvo lugar; o (vii) si ocurre un Evento de Incumplimiento; o (viii) si en cualquier Fecha de Determinación, el Fiduciario ha omitido entregar durante 3 Periodos Mensuales consecutivos a la CNBV y a la BMV la información financiera periódica (ya sea trimestral o anual) respecto de cualquier Persona que se haya ubicado en el supuesto de Dependencia Parcial, en términos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no estará obligado a recabar y presentar la información antes referida en caso de que la Persona respecto de la cual exista Dependencia Parcial esté obligada a presentar dicha información a la CNBV y a la BMV de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley Aplicable; o (ix) si se constituye cualquier Gravamen sobre cualquier Inmueble que pertenezca al Portafolio de Inmuebles 2017-1, distinto de los Gravámenes Permitidos; en el entendido, que los Gravámenes Permitidos quedarán sin efectos en la fecha en que se actualice la Condición Suspensiva y; en el entendido, además, que la documentación pertinente comprobatoria de dicha circunstancia será ingresada para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente en un plazo máximo de 5 Días Hábil posteriores a dicha fecha; en el entendido, sin embargo, que los Inmuebles que integren

el Portafolio de Inmuebles 2017-1 no podrán ser gravados a menos que lo autorice la asamblea de Tenedores; o (x) si en cualquier Fecha de Determinación, el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles es igual o inferior al 10% del Importe de la Emisión y el Administrador no ha ejercido la Opción de Amortización Anticipada de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Título. Para obtener información relativa a las consecuencias de la actualización de un Evento de Amortización Anticipada, ver la sección "II. LA OFERTA – 1. Características de la Oferta" del suplemento.

**Eventos de Incumplimiento y sus consecuencias:**

Los siguientes eventos constituirán un evento de incumplimiento: (i) si no se paga en su totalidad cualesquier intereses vencidos conforme a los Certificados Bursátiles en una Fecha de Distribución y dicho incumplimiento continúa sin ser remediado a más tardar en 5 Días Hábiles; en el entendido, que a partir de la fecha en que se actualice el Evento de Incumplimiento descrito en este inciso y hasta la fecha en que dichos intereses vencidos sean pagados, los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la Tasa de Interés Moratorio en sustitución de la Tasa de Interés Bruto Anual, calculado sobre el saldo principal insoluto de cada día durante dicho periodo; o (ii) si no se paga en su totalidad el Saldo Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento; o (iii) si (1) a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial no se actualiza la Condición Suspensiva; y (2) si, en un plazo máximo de 5 Días Hábiles posteriores a la fecha en que se actualice dicha Condición Suspensiva, la documentación comprobatoria relacionada con la terminación de los Gravámenes Permitidos no han sido ingresados para su inscripción en el Registro Público que corresponda; o (iv) si no se lleva a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; entonces, después de que haya transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable, cualquiera de los Tenedores, ya sea directamente o a través del Representante Común, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador, podrán declarar que un evento de incumplimiento ha ocurrido (cualquier evento que así sea declarado, un "Evento de Incumplimiento") a partir de la fecha de dicha notificación. Para obtener información relativa a las consecuencias de la actualización de un Evento de Incumplimiento, ver la sección "II. LA OFERTA – 1. Características de la Oferta" del suplemento.

**Opción de Amortización Anticipada:**

Cualquier Día Hábil el Administrador podrá solicitar al Fiduciario la amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles (la "Opción de Amortización Anticipada") mediante el pago del Monto Total de Amortización. Para efectos de ejercer la Opción de Amortización Anticipada, el Administrador deberá entregar un aviso por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y a las Agencias Calificadoras), en el que se especifique (i) su intención de ejercer la Opción de Amortización Anticipada; y (ii) la Fecha de Amortización Anticipada (el "Aviso de Amortización Anticipada"); en el entendido, que dicho Aviso de Amortización Anticipada debe ser entregado a más tardar a las 14:00 horas (hora de la Ciudad de México) del sexto Día Hábil anterior a la Fecha de Amortización Anticipada, y en caso de ser entregado después de dicha hora se entenderá entregado el Día Hábil siguiente. El Representante Común deberá notificar al Indeval, la CNBV y la BMV a través de Emisnet (o los medios que esta última determine) la Fecha de Amortización Anticipada, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación. El Administrador deberá causar que el Fideicomisario en Segundo Lugar pague el Monto Total de Amortización mediante transferencia electrónica en fondos inmediatamente disponibles a la Cuenta General a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Amortización Anticipada. Una vez que el Fiduciario confirme por escrito al Administrador y al Representante Común la recepción del Monto Total de Amortización, el Fiduciario deberá utilizar (i) el Monto de Amortización Anticipada, para amortizar los Certificados Bursátiles y (ii) los montos restantes, para pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión totales devengados y no pagados que sean pagaderos en la Fecha de Amortización Anticipada y cualquier otro gasto que el Fiduciario deba cubrir hasta dicha fecha. Para obtener mayor información relativa a la Opción de Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles, ver la sección "II. LA OFERTA – 1. Características de la Oferta – Opción de Amortización Anticipada" del suplemento.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en el domicilio de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma 255, 3er. piso, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500 Ciudad de México, contra la entrega del Título respectivo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

**Información Financiera:**

La información financiera seleccionada relacionada con el Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y con el Portafolio de Inmuebles 2017-1 que se presentan en el presente suplemento ha sido proporcionada con fines ilustrativos y no es representativa de la cartera objeto de bursatilización. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Fideicomiso Propietario y el Intermediario Colocador no son avalistas, garantes o de cualquier otra forma deudores al amparo de los Certificados Bursátiles, por lo que no existe recurso en contra de ellos.

**Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal aplicable podrá modificarse en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables por la LISR vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017 y en otras disposiciones legales complementarias; y (ii) Personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles se fundamenta en lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a los posibles adquirentes consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2017, el cual tiene una vigencia temporal, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

**Calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V.:**

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

**Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.:**

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

**Depositario:**

Indeval.

**Posibles Adquirentes:**

Los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los inversionistas a los que se dirige la oferta participarán en igualdad de circunstancias

**Representante Común:**

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

**Intermediario Colocador:**

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, en su carácter de intermediario colocador líder.

**Agente Estructurador:**

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V. La labor del Agente Estructurador consistió en asistir al Fideicomitente y al Fiduciario en la determinación de ciertas características de la Emisión y estructura de los Documentos de la Emisión.

**Asesor Externo:**

Consultoría y Asesoría en Negocios, S.A. de C.V. La labor del Asesor Externo consistió en asistir al Fideicomitente y al Fiduciario en la determinación de ciertas características de la Emisión y estructura de los Documentos de la Emisión.

**AGENTE ESTRUCTURADOR**

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**



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

**ADMINISTRADOR MAESTRO**



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

**Actinver**

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

**CO-LÍDER**



Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa

**EN VIRTUD DE QUE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER ES UNO DE LOS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO PROPIETARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR PODRÍA TENER INTERESES ADICIONALES AL DE LOS TENEDORES.**

**Factores de Riesgo**

**Solvencia de los Arrendatarios**

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

**Daños a los inmuebles por desastres naturales**

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

**Activos limitados del Fideicomiso Emisor**

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

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

**Responsabilidad Limitada del Fiduciario y del Fideicomitente**

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

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

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

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

**Mercado limitado para los Certificados Bursátiles**

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

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

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

**Falta de Pago de Intereses y Principal**

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

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

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

**B. Características de la Oferta**

La operación que se describe en el presente documento y en el suplemento tiene por objeto bursatilizar los Derechos de Cobro derivados de 194 Contratos de Arrendamiento de Inmuebles que se identifican en el suplemento como el "Portafolio de Arrendamientos 2017-1". Dichos Contratos de Arrendamiento están relacionados con 59 Inmuebles, localizados principalmente en la Ciudad de México, todos los cuales se identifican en el suplemento como el "Portafolio de Inmuebles 2017-1" y son administrados por ZKC Administración, S.A.P.I. de C.V. Los 59 Inmuebles que integran el "Portafolio de Inmuebles 2017-1" son propiedad de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Propietario, y los Derechos de Cobro de los Contratos de Arrendamiento que forman parte del "Portafolio de Arrendamientos 2017-1" también son propiedad de dicho Fideicomiso Propietario. En virtud de lo anterior, todos los pagos bajo los Derechos de Cobro son depositados directamente por los Arrendatarios en las Cuentas de Captación del Fideicomiso Propietario, y el Fiduciario Propietario inmediatamente retransmitirá la "Cobranza" a la Cuenta de Pago del Fiduciario Emisor, quien ha sido designado fideicomisario en primer lugar bajo el Fideicomiso Propietario, respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1, respectivamente de conformidad con la Constancia de Derechos Fideicomisarios correspondiente.

**Esquema al Momento de la Emisión**

**Esquema durante la Vigencia de la Emisión**



Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador Maestro, deberá identificar, reconciliar e informar al Fiduciario Propietario, a través de reportes de administración, las cantidades recibidas en las Cuentas de Captación del Fideicomiso Propietario a fin de que este transfiera dichos montos a la Cuenta de Pago aperturada a nombre del Fideicomiso Emisor. El Fiduciario Emisor deberá de identificar las Cantidades Excluidas con el fin de devolverlas a las cuentas del Fideicomiso Propietario. Una vez hecha esa identificación el Fiduciario Emisor deberá realizar las distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Emisor. Para documentar lo anterior, el Fiduciario Propietario emitirá en favor del Fiduciario Emisor una Constancia de Derechos Fideicomisarios, en virtud de la cual, el Fiduciario será designado como fideicomisario en primer lugar bajo el Contrato de Fideicomiso Propietario respecto de: (i) el derecho de recibir la Cobranza correspondiente a los Contratos de Arrendamiento que forman parte del Portafolio de Arrendamientos 2017-1; (ii) el derecho a solicitar la enajenación de todos o algunos de los Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inmuebles 2017-1, en caso que exista y continúe un Evento de Incumplimiento y los Certificados Bursátiles hayan sido declarados vencidos y pagaderos de conformidad con lo establecido en el Título y, en consecuencia, recibir la Cobranza derivada de dicha enajenación de Inmuebles; y (iii) el derecho a ejercer todos y cada uno de los derechos que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Propietario, le correspondan al Fiduciario en su calidad de fideicomisario en primer lugar respecto del Portafolio de Arrendamientos 2017-1 y del Portafolio de Inmuebles 2017-1.

### C. ZKC

**1. Historia de ZKC:** ZKC nace en el año 2000 como una empresa dedicada a la promoción, diseño, construcción, y venta de desarrollos inmobiliarios dentro del mercado mexicano. Inicialmente se enfocó en la construcción y remodelación de diversas propiedades habitacionales dentro de la Ciudad de México, dando paso a desarrollos pequeños y medianos más complejos dentro del sector de vivienda residencial, con foco dentro del Área Central de Negocios dentro de las colonias cercanas al centro de la Ciudad de México (Col. Del Valle, Col. Álamos, Col. Roma, Col. Nápoles, etc.). Durante los años 2005 – 2009, ZKC extiende sus operaciones al sector turístico fuera de la Ciudad de México. A partir del año 2009, ZKC redefine su estrategia hacia la creación y administración de portafolios inmobiliarios. Inicialmente, se enfocó inversiones en propiedades que generen flujo de efectivo, principalmente a través de: (i) adquisición de propiedades estabilizadas, (ii) reposicionamiento de activos, (iii) *sale and lease back*, y (iv) propiedades a la medida (*build to suit*). En el año 2013 ZKC propone a sus inversionistas la convergencia de todas las propiedades estabilizadas que administra en un solo vehículo, por lo que se crea el Fideicomiso 1772/2013, que es el Fideicomiso Propietario. ZKC se encarga de la negociación y celebración de los Contratos de Arrendamiento vigentes del Portafolio de Arrendamientos 2017-1. De manera paralela, ZKC creó y fungió como administrador de otros portafolios inmobiliarios, ya sea para desarrollo de plazas y propiedades comerciales (principalmente tipo *strip malls* y centros comerciales de servicios), un portafolio enfocado en propiedades comerciales pequeñas y/o en zonas populares y un portafolio enfocado en el desarrollo de edificios de Usos Mixtos de tipo A+ en los principales corredores de la Ciudad de México. Es importante destacar que el Fideicomiso 1772 puede adquirir los activos propiedad de los portafolios enfocados en desarrollo en términos de mercado y sujeto a la aprobación de los órganos de decisión de ambos vehículos. Según reportes internos del Fideicomiso Propietario, de manera consolidada, los portafolios administrados por ZKC alcanzan: (i) más de 70 propiedades, (ii) más de 300,000m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (GLA), (iii) más de 150,000m<sup>2</sup> de terreno, (iv) más de 150 Arrendatarios y (v) más de 200 Locales. El Fideicomiso Propietario se ha consolidado como un jugador importante en el mercado inmobiliario de la Ciudad de México.

**2. Descripción del Negocio:** El negocio consiste en la adquisición de Inmuebles con objeto de destinarlos al arrendamiento y generar flujos de efectivo derivados de las rentas que los Arrendatarios de los Inmuebles pagan. Así, dichos flujos de efectivo son distribuidos a los fideicomisarios del Fideicomiso Propietario, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso Propietario.

**3. Posición de Mercado:** Actualmente, el Fideicomiso Propietario cuenta con activos por aproximadamente \$7,500'000,000 millones de pesos M.N., ubicados (a excepción de una propiedad) en la Ciudad de México, y principalmente dentro del área central de negocios de la Ciudad de México.

**4. Originación de los Derechos Fideicomisarios:** El Fideicomiso Propietario se creó con el objeto de adquirir bienes inmuebles para destinarlos a su uso o goce oneroso a terceros, es decir, rentarlos, y distribuir el producto de dichas rentas a sus fideicomisarios. La estrategia actual del fideicomiso para la adquisición de inmuebles busca que los mismos estén ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, de preferencia dentro del Área Central de negocios de la Ciudad. Se busca adicionalmente que los inmuebles se ubiquen en los principales corredores inmobiliarios de acuerdo a su giro, en avenidas principales e idealmente en esquinas o cabezas de manzana. Finalmente, se busca que el inmueble tenga un uso de suelo amplio, que le otorgue versatilidad a la propiedad para utilizarse por inquilinos de diversas industrias y giros. Respecto a los inquilinos, se busca que sean empresas de reconocida trayectoria y capacidad financiera, preferentemente como líderes o con una posición dominante en su industria, y buen historial de pagos. También se busca que los inquilinos pertenezcan a giros o industrias en crecimiento o con perspectivas positivas que aseguren su permanencia y viabilidad en el largo plazo.

ZKC NO CUENTA CON NINGUNA EXPERIENCIA EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN.

**5. Eventos recientes:** El pasado martes 19 de septiembre de 2017, la ocurrencia de un terremoto en México afectó gravemente a la Ciudad de México, Morelos, Guerrero y Puebla. En este momento estamos llevando a cabo un exhaustivo análisis para determinar si existió algún daño que pudieran resultar materiales en alguna de nuestras propiedades con motivo del terremoto descrito. A la fecha del presente documento, no ha sido identificado algún daño material en alguna de nuestras propiedades.

### D. Información Financiera

#### 1. Información Financiera Seleccionada.

Estado de Resultados						Balance General					
	2014	2015	2016	2Q2016	2Q2017		2014	2015	2016	2Q2016	2Q2017
Total de ingresos	\$100,543,168.00	\$157,310,258.00	\$303,340,922.00	\$ 135,705,069.00	\$ 200,152,364.00	Activo Circulante	\$ 84,160,154.00	\$ 376,650,922.00	\$ 202,832,692.00	\$ 571,000,979.00	\$ 241,232,626.00
Utilidad Neta	\$ 78,241,434.00	\$ 77,385,134.00	\$ 66,173,364.00	\$ 35,250,047.00	\$ 25,212,792.00	Propiedades de Inversión, Neto	\$1,300,306,540.00	\$ 2,857,928,955.00	\$ 4,081,288,839.00	\$3,173,601,256.00	\$ 112,540,685.00
						Total de activos	\$1,583,409,004.00	\$ 3,933,979,765.00	\$ 4,408,819,036.00	\$3,863,508,186.00	\$5,384,560,524.00
						Pasivos bursátiles	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
						Total pasivo	\$ 560,658,478.00	\$ 2,269,890,690.00	\$ 2,435,858,456.00	\$2,127,122,483.00	\$2,845,437,058.00
						Total del Patrimonio	\$1,022,750,526.00	\$ 1,664,088,075.00	\$ 1,972,960,580.00	\$1,736,385,705.00	\$2,539,123,466.00

Para conocer la situación financiera detallada de ZKC, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el prospecto, suplemento y estados financieros respectivos.

#### 2. Comentarios y Análisis de la Información Financiera.

Para ver información más detallada respecto de los Comentarios y Análisis de la Información Financiera, véase la sección "IV. Información Financiera del Fideicomiso Propietario" del suplemento

#### 3. Información del mercado de valores.

#### E. Leyendas y medios de acceso a más información

El presente documento contiene un resumen de cierta información clave contenida en el presente documento y en el suplemento, y no cubre, ni pretende cubrir, toda la información relevante que se requiere para evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, por lo que cualquier interesado en Certificados Bursátiles deberá consultar y leer detalladamente en el presente documento y en el suplemento respectivo antes de adquirir o vender Certificados Bursátiles, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o hacer recomendación de invertir a un tercero en relación con los Certificados Bursátiles descritos en el presente documento y en el suplemento. Documento con información clave para la inversión a disposición con el intermediario colocador, mismo que podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), así como en la página del Fideicomitente [www.zkc.com.mx](http://www.zkc.com.mx) y del Fiduciario [www.invex.com](http://www.invex.com). La información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la BMV y de la CNBV en las siguientes direcciones [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv). Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, bajo el número [\*] de conformidad con el oficio número [\*]/[\*] de fecha [27 de noviembre de 2017]. El presente Documento con Información Clave para la Emisión fue autorizado para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número [\*]/[\*] de fecha [27 de [noviembre] de [2017]]. [\*], con domicilio ubicado en [\*], teléfono [\*], y correo electrónico [\*], es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente

F. Lista de contactos

<i>ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER</i>		
<b>Banca de Inversión</b>	Teléfono	Correo electrónico
Nathan Moussan	(55) 5268.0901	<a href="mailto:nmoussan@actinver.com.mx">nmoussan@actinver.com.mx</a>
Gabriel Ramírez	(55) 1103.6693	<a href="mailto:gramirezv@actinver.com.mx">gramirezv@actinver.com.mx</a>
David Hernández	(55) 5268.0916	<a href="mailto:ghernandezw@actinver.com.mx">ghernandezw@actinver.com.mx</a>
Daniel Salazar	(55) 5268.0922	<a href="mailto:dsalazar@actinver.com.mx">dsalazar@actinver.com.mx</a>
<b>Ventas Institucionales</b>		
Domingo Díaz	(55) 1103.6697	<a href="mailto:ddiaz@actinver.com.mx">ddiaz@actinver.com.mx</a>
Juan Antonio Sotres	(55) 5268.0904	<a href="mailto:jsotres@actinver.com.mx">jsotres@actinver.com.mx</a>