ANEXO H BIS 3

**Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicable a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios**

**I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos con el fin de obtener la inscripción en el registro y para autorización de ofertas públicas de enajenación y/o suscripción de los mismos instrumentos.

El prospecto de colocación preliminar deberá de incluir la información más reciente que se conozca a la fecha de presentación de la solicitud. Tratándose del prospecto de colocación definitivo, dicha información deberá actualizarse, hasta donde sea relevante, a la fecha de colocación, salvo en los casos en que en las disposiciones de carácter general y en este instructivo, se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos incisos o capítulos de este instructivo no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario desarrollar los mismos; sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del prospecto de colocación, no será necesario incluirla nuevamente, solo deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

El orden en que se presenten los capítulos del prospecto deberá apegarse a este instructivo, salvo que la Comisión, por tratarse de ofertas globales autorice un orden distinto, en cuyo caso, deberá incluirse una tabla resumen que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente instructivo.

En la preparación del prospecto siempre deberá utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando usar términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor; sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

El prospecto de colocación deberá incluir información estrictamente descriptiva sobre las características de la emisión y no contener recomendaciones, análisis u opiniones sobre la posible viabilidad de la inversión.

Para efectos de este instructivo, también se entenderá como prospecto de colocación al suplemento informativo y folleto informativo, excepto cuando se indique de otra forma.

**A) Principio de relevancia**

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá seguirse en la preparación del prospecto al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el documento, el determinar qué información es relevante en el contexto de las características particulares de cada emisora y de la estructura de la emisión. Al determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

**B) Fuentes de información externa y declaración de expertos**

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el prospecto se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

**C) Ofertas globales**

En caso de que se solicite autorización para llevar a cabo una oferta pública global, se deberá incluir en el prospecto de colocación que distribuyan en territorio nacional toda aquella información que las disposiciones legales de los países donde oferten los valores les soliciten, en adición a la información requerida en este instructivo, eliminando aquellas secciones que no se consideren aplicables o relevantes para los inversionistas mexicanos.

En caso de que el emisor realice una oferta pública en México y al mismo tiempo realice una oferta pública en cualquier otro mercado y esta última se realice bajo términos y condiciones distintos a los establecidos para la oferta en territorio nacional, deberán revelarse dichos términos y condiciones en los capítulos correspondientes.

**D) Denominación de la moneda**

Todas las cifras que se presenten, deberán estar expresadas en la misma moneda de los estados financieros, salvo que se indique lo contrario en el prospecto o suplemento. Tratándose de cifras denominadas en moneda extranjera, cuando la emisora considere conveniente presentar una conversión de dichas cifras a pesos mexicanos, se deberá utilizar el tipo de cambio de la fecha del último periodo presentado o aquel que corresponda conforme a la normatividad contable aplicable.

En cualquier caso, se deberá indicar el tipo de cambio utilizado para convertir las cifras a pesos mexicanos. Asimismo, deberá indicarse la fecha del (de los) tipo(s) de cambio utilizado(s), así como la fuente oficial y las especificaciones técnicas del mismo (por ejemplo, tipo de cambio al cierre, promedio, etc.).

De igual manera deberá indicarse el tipo de conversión utilizada y, en caso de haberse optado por el tipo de cambio vigente de la fecha del último periodo presentado, aclarar que dicha conversión se realizó con la única finalidad de facilitar la lectura y entendimiento a los inversionistas, mencionando que estas no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en la moneda utilizada para preparar los estados financieros realmente equivalen a esas cantidades en pesos mexicanos o que podrá convertirse a pesos mexicanos de acuerdo con el tipo de cambio indicado.

**E) Oferta pública restringida**

En el caso de prospectos con motivo de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción IV, inciso B), numerales 1), inciso d); 3) incisos a), b) sub-incisos i), ii), iii), iv), v) y x) y c), sub-inciso i); 4), incisos a), b) y sub-inciso i) ; 5) inciso a), y 6) del presente anexo, siempre y cuando se adjunten los estados financieros del fideicomiso y de la sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50 % de dicho fideicomiso.

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción IV, inciso B), numerales 2) y 3), (en los incisos en los que resulte aplicable) solamente por los dos últimos ejercicios y el trimestre más reciente respecto del cual se cuente con información.

**II. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA**

Cuando en los términos del presente anexo deba incluirse información respecto del fideicomitente, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, podrá incorporarse por referencia la información contenida en el reporte anual o reportes que la emisora de los valores haya proporcionado a la bolsa de valores de que se trate y al público en general de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

La incorporación por referencia deberá efectuarse de conformidad con lo siguiente:

* El índice del prospecto deberá contener todos los capítulos y apartados que se requieren en este instructivo y, cuando alguno de los mismos haya sido incorporado por referencia, deberá señalarse esta situación en la parte inferior de cada título o subtítulo, indicando el documento fuente y la fecha de su presentación a la bolsa correspondiente, así como en Internet en la que dicho documento puede ser consultado públicamente.
* No se podrán incorporar por referencia aquellos capítulos de los documentos, que no se apeguen de manera cabal a los requisitos contenidos en el presente instructivo, a juicio de la Comisión.
* Deberá incluirse un apartado titulado “Acontecimientos Recientes” en el que se señale la información relevante que no se encuentre revelada en los documentos que se hayan incorporado por referencia.

En el caso de prospectos elaborados con motivo de ofertas públicas restringidas, se podrá incorporar por referencia la información de avales o garantes extranjeros que sea divulgada en su mercado de origen, siempre que sea una emisora extranjera cuyos valores se encuentren inscritos, autorizados o regulados para su venta al público en general por las Comisiones de Valores u organismos equivalentes de los Estados que sean miembros designados del Consejo de la Organización Internacional de Comisiones de Valores o el organismo que lo sustituya. El prospecto de colocación respectivo deberá señalar la de Internet en que dicha información podrá consultarse durante la vigencia de la emisión. En caso que dicha información no esté disponible en idioma español, el prospecto de colocación deberá incluir un factor de riesgo al respecto.

**III. EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DE UNA AUTORIZACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE PROGRAMA**

El prospecto de colocación que se prepare con relación a un programa de colocación, de conformidad con el artículo 13 de estas disposiciones, deberá de contener la información que se detalla en el presente instructivo, salvo por las características relativas a la oferta a que se refiere el capítulo 2) y la portada de este instructivo, en cuyo lugar se incluirán las características del programa. Las características de los valores a ofertarse se incluirán en un suplemento al prospecto que deberá contener la siguiente información:

* La información contenida en el apartado “Portada del Prospecto” del presente instructivo.
* La información contenida en el capítulo 2) relativo a “La oferta” de este instructivo.
* Deberá incluirse un apartado titulado “Acontecimientos Recientes” en el que se incorpore la información relevante que no se encuentre revelada en el prospecto del programa o documentos que se hayan incorporado por referencia.
* Se deberá incluir en “negritas” el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice: “El presente suplemento es parte integrante del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente”.
* El suplemento informativo podrá incorporar por referencia la información presentada a la bolsa de valores de que se trate y al público inversionista después del último prospecto del programa actualizado, de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

Se deberá actualizar el prospecto del programa en todos sus capítulos si, habiendo transcurrido 1 año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, se efectúa una nueva emisión al amparo del programa, excepto las emisoras que se encuentren al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

El prospecto de colocación, suplementos al prospecto y los avisos correspondientes, que se preparen en relación con un programa de colocación o bien, respecto de emisiones de valores cuya colocación sea en una o más series, en términos de lo previsto por el artículo 13 Bis de estas disposiciones, deberá de contener en el apartado “Portada del Prospecto”, la declaración a que hace referencia el propio artículo 13 Bis.

**IV. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PROSPECTO**

**A) Portada del prospecto**

Aquellos datos que no se conozcan a la fecha de elaboración del prospecto preliminar, como el precio y la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, con un espacio en blanco.

La portada del prospecto deberá contener como mínimo la siguiente información:

* Mención de ser oferta pública y tipo de esta.
* Logotipo de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
* Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente (indicar en su caso otras figuras v. gr. fideicomitente adherente).
* Clave de pizarra.
* Número y características de los títulos que se ofrecen (aquellas que permitan su plena identificación).
* Denominación de la moneda de referencia en que se realice la emisión.
* Precio de colocación.
* Monto total de la oferta.
* Fecha de publicación del aviso de oferta (la cual deberá realizarse al menos el día hábil anterior a la fecha de cierre de libro o de subasta).
* Periodo o fecha de la oferta.
* Fecha de cierre de libro o subasta.
* Fecha de registro en la bolsa correspondiente.
* Fecha de liquidación.
* Recurso neto que se obtendrá con la colocación (hacer el desglose de los gastos relacionados con la oferta, incluyendo la comisión por intermediación, señalando, en su caso, si fueron cubiertos con recursos propios de la emisora, pudiendo para tales efectos hacer la referencia cruzada al capítulo correspondiente).
* Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.
* Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
* Fideicomisarios.
* Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
* Asesor del fideicomiso.
* Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.
* Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforma el patrimonio del fideicomiso.
* Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo.
* Fuente de las distribuciones.
* Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
* Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables.
* Lugar y forma de pago de las distribuciones.
* Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
* Depositario.
* Régimen fiscal.
* Denominación del intermediario colocador.
* En su caso, denominación de los intermediarios participantes en el sindicato colocador.
* En su caso, la mención de cualquier riesgo asociado a la operación de que se trate, que por su relevancia deba incluirse en la portada del prospecto.
* La mención de que los títulos se encuentran inscritos en el registro y de que son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en bolsa.
* La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores “La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes”.
* Número de inscripción en el registro.
* Lugar y fecha de publicación del prospecto o, en su caso, del aviso.
* Número y fecha del oficio de autorización de la Comisión, para publicar el prospecto o, en su caso, el aviso.
* En su caso, la leyenda "Prospecto a disposición con el intermediario colocador" y las de la página de Internet donde puede consultarse.
* En el caso del documento preliminar, la leyenda "Prospecto Preliminar" en tinta roja, así como la siguiente: "La información contenida en este prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones”.

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página de Internet de la (nombre de la bolsa correspondiente) y de la Comisión en las siguientes direcciones, respectivamente:

(incluir direcciones de las páginas de Internet)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se harán del conocimiento público a través del (nombre del SEDI correspondiente) en su página de Internet:

(incluir dirección de la página electrónica de Internet)

“Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos".

En caso de incluir la denominación de cualquier otro tercero no previsto en la Ley del Mercado de Valores y las presentes disposiciones, incluir en que consistió su labor y sus responsabilidades respecto a la emisión.

El aviso de oferta pública deberá contener la misma información que la portada del prospecto.

**B) Índice**

En la primera hoja del prospecto se deberá incorporar un índice del contenido del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

**1) INFORMACIÓN GENERAL**

a) Glosario de términos y definiciones.

b) Resumen ejecutivo.

c) Factores de riesgo.

d) Otros valores emitidos por el fidecomiso.

e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro.

f) Documentos de carácter público.

**2) LA OFERTA**

a) Características de los valores.

b) Destino de los fondos.

c) Plan de distribución.

d) Gastos relacionados con la oferta.

e) Funciones del representante común.

f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta.

**3) EL FIDEICOMISO**

a) Historia y desarrollo del fideicomiso.

b) Descripción del negocio.

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir (industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.).

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

iii) Principales clientes.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.

v) Recursos humanos.

vi) Información de mercado.

vii) Estructura de administración.

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

ix) Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que les corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación.

x) Distribuciones.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etcétera.).

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

vi) Informe de deudores relevantes.

d) Contratos y acuerdos relevantes.

e) Administradores.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

h) Auditores externos.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.

j) Mercado de capitales.

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.

iii) Formador de mercado.

**4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES**

a) Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

b) Descripción del negocio.

i) Actividad principal.

ii) Recursos humanos.

iii) Estructura corporativa.

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

c) Administradores y tenedores de los certificados.

**5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO**

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso.

b) Informe de créditos relevantes.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

i) Resultados de la operación.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

iii) Control interno.

b) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

**6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA** (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso).

a) Información financiera seleccionada.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

i) Resultados de la operación.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

**7) PERSONAS RESPONSABLES**

**8) ANEXOS**

a) Estados financieros dictaminados.

b) Opinión legal.

c) Título que ampara la emisión.

d) Contrato de fideicomiso.

e) Información Adicional.

f) En su caso, Acta de emisión.

Se deberá incluir en “negritas” el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice:

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la emisora y (denominación social del intermediario colocador)”.

**C) Información que deberán contener los capítulos del prospecto**

El contenido de los capítulos señalados en este instructivo, se elaborará de conformidad con lo dispuesto en los instructivos para la elaboración del reporte anual (anexo N Bis 3), de estas disposiciones, cuando así se establezca.

**1) INFORMACIÓN GENERAL**

**a) Glosario de términos y definiciones.**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

**b) Resumen ejecutivo**

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la evolución de los inmuebles que formaran parte del fideicomiso, incluyendo un resumen de información financiera del fideicomiso. Asimismo, deberán mencionarse los principales eventos relevantes de la emisora, relacionados principalmente con factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación tales como el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes y otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, entre otros.

Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que formaran parte del fideicomiso, así como el desempeño de estos.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se efectuarán las inversiones de las actividades del fideicomiso.

**c) Factores de riesgo**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso c).

**d) Otros valores emitidos por el fideicomiso**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso d).

**e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso e).

**f) Documentos de carácter público**

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, domicilio y teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o en su caso, del representante común, encargada de atención a inversionistas y analistas.

**2) LA OFERTA**

a) **Características de los valores**

Aquellos datos que no se conozcan antes de la determinación del precio y de la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, en el caso del prospecto preliminar, con un espacio en blanco.

Se deberá presentar una descripción de la siguiente información:

* Tipo de oferta.
* Importe total de la emisión en México y en el extranjero, en su caso.
* Número de los valores ofrecidos en México y en el extranjero, en su caso.
* Precio de colocación de los valores, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.
* El periodo por el que se mantendrá vigente la oferta.
* La forma y el plazo para liquidar los valores.
* Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.
* Transcripción de otros términos relevantes del título.
* Identificación de la fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los títulos.
* Régimen fiscal aplicable.
* Especificar si los bienes a fideicomitir se encuentran asegurados, así como los datos de la póliza.

b) **Destino de los fondos**

El prospecto o, en su caso, suplemento, deberá mostrar el importe neto de los recursos de la oferta, detallando cada una de las principales inversiones o adquisiciones a realizarse con el producto de la colocación, así como el porcentaje destinado a cada una de ellas.

En el caso del prospecto preliminar, la información requerida en este capítulo deberá presentarse de forma estimada.

c) **Plan de Distribución**

Dentro de este capítulo se deberá proporcionar la siguiente información:

* Nombre del intermediario colocador líder, identificando si los valores serán ofrecidos por este bajo los términos de toma en firme o mejor esfuerzo. Asimismo, deberá especificarse si el intermediario colocador ha firmado o pretende firmar algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. En caso de que se conozca, el porcentaje estimado de títulos que serán distribuidos por cada uno de los miembros del sindicato colocador o intermediarios colocadores que participen en la oferta, en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos por cada uno de ellos en el prospecto definitivo.
* Deberá indicarse la relación de negocios o de cualquier otro tipo que exista entre el (los) intermediario(s) colocador(es) que participe(n) en la oferta y la emisora, así como cualquier conflicto de interés derivado de la participación del (de los) intermediario(s) colocador(es) en la oferta.
* Incluir la estrategia de venta que se pretende llevar a cabo para colocar los valores.

Asimismo, deberán explicarse los criterios empleados para la asignación de los valores, tales como, si existe monto mínimo y máximo a asignar por inversionista, asignación conforme a primero en tiempo primero en derecho, asignación a prorrata, etc. En caso de que el precio de los valores vaya a ser determinado conforme al procedimiento de subasta, deberán revelarse los requisitos para participar en la misma, la fecha a partir de la cual podrán empezarse a recibir posturas, los criterios para seleccionar a los ganadores y la forma de darse a conocer el resultado de la misma.

* El intermediario colocador que tendrá a su cargo la concentración de posturas.
* Si el intermediario colocador pretende colocar parcial o totalmente los valores objeto de la emisión entre partes relacionadas respecto de dicho intermediario, indicando que estas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el prospecto definitivo, señalando si fue en igualdad de circunstancias. En caso contrario incluir una manifestación en sentido negativo.
* Deberá especificarse que los inversionistas a los que se dirige la oferta participarán en igualdad de circunstancias.
* En caso de que sea del conocimiento de la emisora o del intermediario colocador, se deberá revelar si el administrador del patrimonio del fideicomiso o las personas relacionadas con este pretenden suscribir parte de los valores que son objeto de la oferta. En la versión definitiva revelar si efectivamente se actualizaron los supuestos antes señalados.

d) **Gastos relacionados con la oferta**

Se deberán revelar cifras estimadas en el prospecto preliminar y los recursos netos efectivos de la colocación en el prospecto definitivo, así como una descripción general de los gastos relacionados con la oferta, desglosando, por cada una de las entidades o asesores participantes, las comisiones por intermediación y colocación, costos de inscripción en el registro, listado en bolsa, asesores legales y otros, desglosando este último siempre que resulte relevante respecto del total de los gastos.

e) **Funciones del representante común**

La emisora deberá relacionar en este apartado las funciones del representante común en concordancia con lo que se establece en el cuerpo del título.

f) **Nombres de las personas con participación relevante en la oferta**

Se deberá presentar una lista de los nombres de las siguientes personas:

* Personas físicas o morales designadas o con participación relevante en la asesoría o consultoría en relación con la oferta de valores e involucradas en la evaluación legal o financiera de la emisora, incluyendo a cualquier otro experto contratado por la emisora al que se haya atribuido cualquier declaración o reporte de importancia incluido en el prospecto, o que haya preparado o certificado cualquier parte del mismo, señalando en qué consistió su labor y sus responsabilidades respecto de la emisión.
* Persona encargada de las relaciones con los inversionistas.
* Personas físicas o morales involucradas en la operación, tales como el fideicomitente, administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, representante común, fiduciario, intermediario colocador, entre otros.

**3) EL FIDEICOMISO**

a) **Historia y desarrollo del fideicomiso**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) **Descripción del negocio**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

Para el presente inciso se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

c) **Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso c).

Para el presente inciso, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N Bis 3.

d) **Contratos y acuerdos relevantes**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso d).

e) **Administradores**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso e).

f) **Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso**

Los lineamientos para el pago de las comisiones, costos y gastos, del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) del patrimonio del fideicomiso, incluyendo conceptos y montos, lo anterior se deberá presentar en un formato que facilite su comprensión.

g) **Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

Deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción.

h) **Auditores externos**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso a).

i) **Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores**

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, deberá incluirse como mínimo la siguiente información respecto de cada tercero de que se trate:

* Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe.
* Términos y condiciones de sus obligaciones incluyendo la forma o procedimientos para hacerlas exigibles.
* Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del tercero.

j) **Mercado de capitales**

i) **Estructura del fideicomiso y principales tenedores**

Se deberá describir claramente la estructura del fideicomiso, mencionando las sociedades que participan en la administración y operación del patrimonio del fideicomiso, la relación entre dichas sociedades, tenencia de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en su caso, de ser necesario presentar la información antes mencionada de manera esquemática.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para miembros del comité técnico como para directivos y administradores relevantes del patrimonio del fideicomiso: nombre, cargo, sexo, tiempo que lleva laborando en el fideicomiso, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el fideicomiso y cualquier otra información necesaria para conocer su capacidad profesional. Además, se deberá proporcionar la siguiente información si se considera relevante: edad, grado máximo de estudios y empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de las personas físicas o morales, que serán beneficiarios de más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.

Si a través de un grupo de personas, en términos de la Ley del Mercado de Valores, se alcanza alguno de los supuestos antes mencionados, se deberá identificar a dicho grupo, así como a la persona física considerada como principal tenedor beneficiario que forme parte del mismo.

ii) **Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores**

En caso de emisiones subsecuentes, se deberá mostrar en un cuadro informativo cómo se comportaron los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios al cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este prospecto, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo, el volumen operado, y bolsa de valores en la que cotiza. En caso de contar o haber contado con los servicios de un Formador de Mercado en los periodos anteriormente señalados, deberá indicarse dicha situación y explicar en términos generales el impacto de la actuación del Formador de Mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, así como sobre los diferenciales máximos de precios entre las posturas de compra y venta sobre dichos valores al que el Formador se encuentre o encontraba sujeto conforme a lo establecido por la bolsa de valores que corresponda.

En el caso de que haya sido suspendida la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en las bolsas que cotiza, explicar las razones de dicha suspensión.

iii) **Formador** **de mercado**

Indicar si la emisora contratara a un formador de mercado para que prestara sus servicios una vez que los valores objeto de la oferta pública se operen en el mercado, deberá proporcionarse la información siguiente:

* La denominación del formador de mercado.
* La identificación de los valores con los que operará el formador de mercado: tipo de valor, clave de cotización (emisora y serie).
* La duración del contrato con el formador de mercado.
* La descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación.

**4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES**

a) **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

b) **Descripción del negocio**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con la fideicomitente.

c) **Administradores y tenedores de los certificados**

Ver anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso c).

**5) INFORMACIÓN FINANCIERA**

a) **Información financiera seleccionada del fideicomiso**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el fideicomiso.

b) **Informe de créditos relevantes**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso c), en relación con el fideicomiso.

c) **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en relación con el fideicomiso.

d) **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso e), en relación con el fideicomiso.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

**6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA** (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso.)

a) **Información financiera seleccionada**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

b) **Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

**7) PERSONAS RESPONSABLES**

Incluir el nombre y cargo de las personas que, de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que el artículo correspondiente de las presentes disposiciones establezca.

**8) ANEXOS**

a) **Estados financieros**

Estados financieros de las propiedades inmobiliarias de la cartera inicial (en su caso de propósito especial de ingresos y gastos de operación históricos).

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 2, fracción I, inciso f) y 4, fracción V de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

En el caso de que las personas morales a que se refiere el párrafo anterior, ya cuenten con acciones o títulos de deuda inscritos en el registro, deberán incluir los últimos estados financieros que se hayan presentado a la Comisión y a la bolsa correspondiente, en sustitución de los estados financieros con revisión limitada a que se refieren los mencionados artículos, siempre que se encuentren al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

b) **Opinión legal**

Se deberá agregar copia de la opinión legal señalada en el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

c) **Título que ampara la emisión**

Se deberá agregar copia del título que ampara la emisión señalado en el artículo 2, fracción I, inciso e) y artículo 4, fracción VII de estas disposiciones.

d) **Contrato de fideicomiso**

Se deberá agregar copia del contrato de fideicomiso base de la emisión.

e) **Información adicional**

Información adicional (opinión fiscal, opinión en materia ambiental, en su caso, el reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otro documento que se considere relevante para el inversionista).

Lo anterior, sin perjuicio de que esta Comisión solicite información adicional del fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en los casos que lo considere necesario.

**f) En su caso, acta de la emisión**

En caso de que la emisión se efectúe bajo el mecanismo de llamadas de capital, se deberá incluir el acta de la emisión que contenga al menos, lo señalado por el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones.