ANEXO N BIS 3

**Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios**

**I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información anual a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para mantener su inscripción en el Registro.

El reporte anual deberá incluir la información que se conozca a la fecha más cercana posible a la presentación del mismo, salvo en los casos en que se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos requisitos no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario presentar información sobre ese requisito en particular, 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 reporte anual, no será necesario volver a incluirla, únicamente deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

Cuando los instrumentos emitidos por la institución financiera en su carácter de fiduciario se encuentren inscritos en el Registro, y en los mercados extranjeros en los que cotice se requiera la presentación de un reporte similar al descrito en este manual, el orden en el que se presente el reporte anual podrá ser el mismo al del reporte presentado en esos mercados, siempre que se incluya toda la información que se requiera en este instructivo. En este último caso, se deberá incluir una tabla que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente anexo.

En la preparación del reporte anual siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando 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.

**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 tomarse en cuenta 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 reporte anual, determinar qué información es relevante de acuerdo con el contexto de las características particulares de cada emisión. Para determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

La Comisión podrá requerir la inclusión de información en adición o sustitución de la información requerida en este instructivo cuando la revelación de la misma a los inversionistas se considere necesaria.

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

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el reporte anual 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) Oferta pública restringida.**

En el caso de reportes anuales de valores colocados a través de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción II, inciso B), numerales 1), inciso d); 2) incisos a), b) sub-incisos i), ii), iii), iv), v) y x) y c), sub-inciso i); 3), incisos a), b) y sub-inciso i); 4) inciso a), y 5) siempre y cuando se adjunten los estados financieros del fideicomiso y del Administrador u Operador de los activos del fideicomiso al reporte anual.

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción II, 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. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL REPORTE ANUAL**

**A) Portada del reporte anual**

* La portada del reporte anual deberá contener la siguiente información:
* 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).
* Dirección del fiduciario y del fideicomitente.
* Especificación de las características de los títulos tales como:
* Clave de cotización.
* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.
* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en tesorería.
* Nombre de las bolsas donde estén registrados.
* 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.
* Nivel de endeudamiento.
* Índice de cobertura de servicio de la deuda.
* 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.
* En su caso, dictamen valuatorio.
* La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro y que son objeto de cotización o inscripción en el listado en alguna bolsa de valores.
* La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley.
* La leyenda "Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado" y qué periodo se está presentando (ej.: año terminado el 31 de diciembre de 2002).

**B) Índice**

En la primera hoja del reporte anual 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 valores inscritos en el registro.

f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes.

g) Documentos de carácter público.

**2) EL FIDEICOMISO**

a) Historia y desarrollo del fideicomiso.

b) Descripción del negocio.

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está 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.

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, etc)

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.

g) 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.

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

a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.

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

**4) INFORMACIÓN FINANCIERA**

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.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

**5) 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.

**6) PERSONAS RESPONSABLES**

**7) ANEXOS**

a) Estados financieros dictaminados.

b) Información adicional.

**C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual**

**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 forman parte del fideicomiso, incluyendo un resumen de información financiera. 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 forman parte del fideicomiso, así como el desempeño de estos.

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

c) **Factores de riesgo**

Se deberán explicar los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

Se recomienda que se ordenen en función de la importancia que representan para la operación. Asimismo, no se deberán presentar factores de riesgo que puedan aplicar a cualquier instrumento.

En este sentido, la información proporcionada deberá referirse a factores como los siguientes, en caso de que se presenten dichas situaciones: que no existe obligación de pago de principal ni de intereses, y que estos instrumentos pudieran no tener liquidez; señalar detalladamente los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos; una breve explicación relativa a los riesgos inherentes a los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que forman parte del fideicomiso; riesgos de la situación actual del patrimonio del fideicomiso, concentración en un cliente o grupo de clientes significativo, riesgos asociados con los bienes, derechos o valores, restricciones significativas en los contratos que respaldan la operación, comportamiento histórico de los bienes, derechos o valores, fuentes de pago de los instrumentos emitidos, dificultad de sustitución del administrador o asesor del patrimonio fideicomitido, términos y condiciones especiales aplicables al tipo de valor emitido, riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas, así como a la administración y cobranza de los activos, gravámenes o contingencias sobre los bienes, derechos o valores, falta de auditorías realizadas por un experto independiente sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos o cuando las auditorías sean con un alcance limitado.

La declaración por parte de la emisora de que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 4.1., o, en su caso, el nivel de endeudamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 5.; la declaración de la emisora de que cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 4.2., de las presentes disposiciones; las consecuencias que se generan en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo; las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos; el destino de los recursos producto de la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos.

La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

El objetivo de esta sección es resumir factores importantes que pueden ser expuestos con mayor detalle en otra parte del prospecto.

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

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

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

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

f) **Destino de los fondos, en su caso**

En el primer reporte anual que se presente después de la inscripción de los valores de la emisora en el Registro o bien después de una emisión subsecuente, deberá proporcionarse la aplicación que hasta ese momento se haya efectuado de los recursos derivados de la oferta pública o bien, por el incremento en el número de valores emitidos. En caso de que hayan quedado recursos por aplicar, estos deberán detallarse en los próximos reportes anuales, hasta que la totalidad de los recursos sean aplicados. Cuando en los documentos de la oferta se establezca la obligación de distribuir cuando menos el 95 % del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior, al menos una vez al año y hayan existido incrementos en el número de títulos, estos podrán utilizase únicamente para nuevas adquisiciones.

En caso de que el destino de los fondos haya variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación, deberá proporcionarse una explicación al respecto.

g) **Documentos de carácter público**

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, el domicilio y el 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 la atención a inversionistas y analistas.

**2) 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**

Para los sub-incisos i) a viii) 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.

ix) Derechos

Desarrollar los derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación

x) Distribuciones.

Describir los mecanismos y esquemas de distribuciones para las series que integren el patrimonio del fideicomiso.

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

La información que se incluya deberá cubrir al menos 3 años de antigüedad o los que se tengan disponibles en caso de que una porción significativa de los bienes fideicomitidos tengan una vida menor a ese periodo. Asimismo, señalar si la información ha sido revisada por algún tercero independiente indicando el alcance de su revisión.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Composición al cierre del periodo que se reporta, del número de inmuebles o desarrollos inmobiliarios y sus principales características, según resulte aplicable, por sector, por entidad federativa o región geográfica, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes, desglosando aquellos activos que fueron añadidos, adquiridos, vendidos.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Composición de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios adquiridos durante el periodo que se reporta y sus principales características, según resulte aplicable, por sector, por entidad federativa o región geográfica, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes incluyendo fecha de adquisición o inicio de desarrollo.

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.

En caso de que alguno de los activos, bienes o derechos fideicomitidos se encuentren sujetos a algún gravamen, limitación, carga o cualquier tercero tenga derechos sobre tales activos, bienes o derechos, desarrollar sus características principales, incluyendo las contingencias, prelación de pago, convenios o cualquier otra información que permita conocer el estado actual y futuro de dichos activos, bienes o derechos fideicomitidos.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera Vencida, etc.).

Presentar los flujos generados durante el periodo reportado, como producto del desempeño de los activos del fideicomiso, presentando índices y razones financieras que permitan conocer la estabilidad financiera, eficiencia operativa y rentabilidad del patrimonio del fideicomiso.

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

Se deberá presentar la información relativa al grado de cumplimiento del plan de negocios, al calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como al rendimiento esperado, explicando, en su caso, las razones de un incumplimiento total o parcial.

vi) Informe de deudores relevantes.

Señalar los inmuebles que presentan retraso o incumplimiento y que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral. La información a la que se refiere este párrafo deberá presentarse cuando el retraso represente 3% o más de los ingresos trimestrales del fideicomiso.

d) **Contratos y acuerdos relevantes**

Se deberá presentar un resumen que incluya las cláusulas relevantes del contrato de fideicomiso, así como los términos y condiciones del contrato de administración, de asesoría, de operación o de cualquier otro contrato que se considere relevante para la operación, tales como convenios de adquisición de activos, concesiones, franquicias Lo anterior en un formato que facilite su comprensión.

Adicionalmente deberá describir cualquier incumplimiento a los contratos relevantes, identificando las causas y el impacto de dicho incumplimiento para el fideicomiso.

Igualmente, revelar cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 3., segundo y tercer párrafos, de las presentes disposiciones.

e) **Administradores.**

Para el caso de los del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones describir puntualmente en qué consisten sus funciones; así como al menos los siguientes aspectos: i) obligaciones y responsabilidades, ii) contenido y periodicidad de sus informes, iii) términos y condiciones del esquema de compensaciones, iv) estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso, v) causales de remoción, vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales.

Adicionalmente, para el caso de remoción o sustitución del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, describir el procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución.

Con relación al comité técnico y en su caso los demás comités constituidos para auxiliarlo, se deberá mencionar el número de miembros que lo integran (propietarios y suplentes), el tipo de miembros, sus nombres, forma en que se designan, funciones, y las facultades de cada uno de éstos.

Para el caso de los administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones mencionar los rubros que resulten aplicables, respecto de los descritos en el párrafo anterior.

Si cualquier asunto ha sido sometido a la votación de los tenedores de los valores durante el periodo que cubre el reporte, a través de cualquier medio procedente, proporcionar la siguiente información:

i) La fecha de la asamblea.

ii) Si en dicha asamblea se decidió sobre la designación de miembros del comité, el nombre de cada uno de estos, así como cualquier ratificación efectuada.

iii) Una breve descripción de cualquier asunto sometido a votación durante la asamblea, así como el número de votos de cada resolución, a favor o en contra.

iv) Una descripción de los términos de cualquier acuerdo tomado entre el administrador u operador y cualquier otro participante.

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 por el periodo que reporta en un formato que facilite su comprensión.

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

Describir, en su caso, cualquier transacción o crédito relevante que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha de la presentación de este reporte, entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, indicando si fueron realizadas en condiciones de mercado.

Asimismo, deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador u operador de los bienes, 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.

Adicionalmente, deberá incluirse cualquier otra transacción que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”, sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

h) **Auditores externos.**

Deberá mencionarse cualquier cambio de auditores externos que dictaminaron los estados financieros del fideicomiso de conformidad con las Disposiciones, que se haya presentado en los últimos 3 ejercicios, indicando si estos renunciaron o fueron removidos por quien, según las características de la transacción, esté facultado para ello, así como el motivo de dicha renuncia o destitución.

Por otro lado, deberá especificar y describir cualquier otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación, indicando el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

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, y en el prospecto de colocación de los valores se hubiera incluido información respecto de dichos terceros, deberá incluirse una actualización de esa información respecto de cada tercero de que se trate, para evaluar su riesgo de crédito, hasta donde se considere relevante.

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, 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, beneficiarios de más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.

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

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 reporte, 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.

Si se recibieron los servicios de formadores de mercado, deberá proporcionarse la información siguiente:

* La denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior.
* El inicio de la vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado de que se trate, la duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes.
* La descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes.
* La descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario.

**3) EL ADMINISTRADOR U OPERADOR DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO**

a) **Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el administrador u operador de los activos.

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**

Con relación al comité técnico se deberá mencionar el número de miembros que lo integran (propietarios y suplentes), el tipo (independientes o no), sus nombres, forma en que se designan, funciones y sus facultades. Asimismo, deberán mencionarse las fechas de las asambleas de tenedores en los que fueron designados y el periodo por el cual fueron electos.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para los miembros del comité técnico como para los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: nombre, sexo, cargo, tiempo que lleva ocupando su puesto, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones 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 o equivalentes.

En caso de que exista parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del comité técnico o directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, este deberá explicarse.

Igualmente, se deberá dar a conocer la composición por sexo, en términos porcentuales, de los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y de los integrantes del comité técnico, indicando respecto de estos últimos su tipo y si son propietarios o suplentes. Asimismo, se deberá indicar si la emisora cuenta con alguna política o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y, en su caso, describirla, incluyendo, en su caso, si fue autorizada por algún órgano de gobierno y si hay, en su caso, algún responsable de su cumplimiento.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de los tenedores de más del 10 % de los valores de la emisora 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 de este.

Adicionalmente, se deberá revelar el nombre y la participación en los certificados bursátiles fiduciarios, de forma agregada, de los miembros del comité técnico y directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, que mantengan una tenencia individual en los certificados bursátiles fiduciarios mayor del 1 % y menor al 10 %.

Cuando la información sobre la propiedad de certificados bursátiles fiduciarios antes mencionada no presente ningún cambio, se podrá omitir su revelación en el reporte anual, siempre que en sustitución, se incluya la referencia al documento público en el que dicha información se puede consultar.

En caso de que se hayan presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores, este hecho también deberá ser revelado.

Por otro lado, se deberá indicar si alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma, proporcionando, en su caso, los nombres, el monto y proporción de los certificados bursátiles fiduciarios que mantengan, así como una breve descripción de la naturaleza de tales situaciones. Asimismo, es necesario describir cualquier compromiso, conocido por la emisora, que pudiera significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a la emisora.

Se deberá dar a conocer el monto total que representan en su conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la emisora, durante el último ejercicio, los miembros del comité técnico, los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último.

Adicionalmente, la emisora deberá mencionar el o los subcomités constituidos para auxiliar al comité técnico en sus funciones, describiéndolos brevemente. De igual forma, deberán citarse los nombres de los miembros que lo(s) conforman, así como si dicho(s) comité(s) cuenta(n) con al menos un miembro que sea experto financiero, y en caso de no contar con este último, se deberán informar los motivos. Se entenderá por experto financiero a la persona que cuenta con amplia experiencia como auditor externo, contador, director de finanzas, contralor, o persona que desarrolle funciones similares.

Asimismo, la emisora deberá revelar si cuenta con códigos de conducta aplicables al comité técnico y directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y, en su caso, incluir un resumen de los principales lineamientos previstos en dichos códigos de conducta. También se deberá revelar en su caso, si la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, cuenta con un código de conducta.

**4) 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 presente anexo.

**5) 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 u Operador de los activos.

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 u Operador de los activos.

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

**6) 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.

**7) ANEXOS**

**III. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS**

Estados financieros del fideicomiso, dictaminados por auditor externo, en términos de lo previsto por el artículo 78 de las presentes disposiciones.

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 33, fracción I, inciso a), numeral 3 y 37, fracción I, inciso a), numeral 2 de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

**IV. INFORMACIÓN ADICIONAL**

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 u operador, 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.