

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**  
**Vicepresidencia de Supervisión Bursátil**  
**Dirección General de Emisoras**

**“INDICADOR DE CUMPLIMIENTO CON LA REVELACIÓN DE INFORMACIÓN  
PERIÓDICA ANUAL”**

**INDICADOR DE CUMPLIMIENTO**

El “Indicador de Cumplimiento con la Revelación de Información Periódica” (Indicador Anual), constituye una medida objetiva de cumplimiento sobre la información que deben transmitir las Emisoras a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV) a través del Sistema Electrónico de Difusión de Información (SEDI) y posteriormente en la misma fecha a la CNBV por medio del STIV-2, a efecto de verificar su entrega en tiempo y forma de conformidad con las disposiciones aplicables.

Es importante señalar que la información se encuentra dividida en las secciones siguientes: **I.** Estados Financieros Anuales Consolidados; **II.** Carta de Independencia del Auditor Externo y de Inclusión de Información en el Reporte Anual; **III.** Reporte Anual; en su caso, los siguientes: **IV.** Información Jurídica; e, **V.** Información de aval (es) y/o garante(s), por los cuales el Indicador Anual les asigna un porcentaje a cada una de las secciones antes mencionadas, considerando los siguientes factores:

1. Cada una de las secciones descritas anteriormente, cuenta con diversos conceptos a los cuales se les asignará un puntaje, siempre y cuando cumplan con la normatividad aplicable.
2. Se obtiene un resultado final para cada sección como resultado de la suma de cada uno de los conceptos que la integran.
3. Para el caso de Emisoras de deuda a largo plazo en directo que cuenten con aval (es) y/o garante (s) y no envíen la información correspondiente a éstos, se restará un 10% de la calificación total obtenida.
4. La evaluación se realiza en primera instancia con la información proporcionada por las Emisoras a través del SEDI a la BMV; sin embargo, en caso de que la totalidad de la información proporcionada en dicho sistema, no se encuentre de manera conjunta en el STIV-2 de la CNBV, se restará un 10% de la calificación total obtenida.

El Indicador Anual que publicará la CNBV, deberá entenderse como un resumen del cumplimiento de cada Emisora con la regulación vigente, por lo tanto, en la medida en que ésta cambie, o bien cuando esta Comisión detecte inconsistencias adicionales a las anteriormente observadas, también podría cambiar en el valor del Indicador Anual asignado a una Emisora en particular. Asimismo, cabe destacar, que una vez publicado el Indicador Anual no surtirán cambios durante el año correspondiente. Es

importante considerar que el Indicador Anual no certifica la veracidad de los elementos revelados, y no debe ser entendido por los participantes en el mercado como un aval de la CNBV sobre la calidad y veracidad de la información proporcionada por cada Emisora. El Indicador Anual no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora.

Las páginas siguientes presentan los conceptos que componen el Indicador Anual, así como los criterios de asignación de puntos para calcular el Indicador Anual total.

### CONCEPTOS EVALUADOS POR EL INDICADOR

<b>I. Estados Financieros Anuales Consolidados</b>		
Acompañados del Dictamen de auditoría externa debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 3 de la CUE.	✓
Elaborados de acuerdo con alguna de las opciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas Internacionales de Información Financiera que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.</li> <li>• Normas de Información Financiera que reconozca y emita el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.</li> <li>• Normas contables y de auditoría dictadas por las autoridades mexicanas competentes.</li> </ul>	Artículos 78 y 78 Bis 1 de la CUE.	✓
En caso de presentar opinión modificada o no favorable por parte del auditor externo, verificar la publicación de un Evento Relevante.	Artículo 46, primer párrafo de la CUE.	✓
El Dictamen del auditor externo, no deberá ser negativo o presentar una abstención de opinión.	Artículo 46, tercer párrafo de la CUE.	✓
Los siguientes Estados Financieros, incluyendo sus notas correspondientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estado de situación financiera.</li> <li>• Estado del resultado integral.</li> <li>• Estado de cambios en el capital contable o patrimonio.</li> <li>• Estado de flujos de efectivo.</li> </ul>	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 3, en relación con el artículo 1, fracción VI de la CUE.	✓
Constancia de la Emisora con la leyenda correcta, identificando el periodo en curso.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 3, segundo párrafo de la CUE.	✓
Firmado por las personas autorizadas <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Director General.</li> <li>• Titulares del área de: i) Finanzas y ii) Jurídica, o equivalentes.</li> </ul> En su caso, Representante Legal del Fiduciario.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 3, segundo párrafo de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>30%</b>

<b>II. Carta de Independencia del Auditor Externo y de Inclusión de Información en el Reporte Anual</b>		
Envío de <b>Carta de Independencia del Auditor Externo</b> , debidamente suscrita.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 5 de la CUE.	✓
La carta deberá manifestar lo señalado en el artículo 84 de la CUE.	Artículo 84 de la CUE.	✓
Envío de <b>Carta de Inclusión de Información en el Reporte Anual por parte del Auditor Externo</b> , debidamente suscrita.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 5 de la CUE.	✓
La carta deberá manifestar lo señalado en el artículo 84 Bis de la CUE.	Artículo 84 Bis de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>10%</b>

<b>III. Reporte Anual (Acciones y Deuda a Largo Plazo)</b>		
Envío del <b>Reporte Anual</b> correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.	Artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Desarrollo conforme al Anexo N de las Disposiciones</b>		
La <b>Portada</b> del reporte anual	Anexo N, NBis2, NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Información General</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Resumen ejecutivo que contenga la información financiera de los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Factores de riesgo.</li> </ul>	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>La Emisora</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Descripción de las principales inversiones en los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Estructura corporativa; adicionalmente, en caso de empresas tenedoras, se deberá incluir el nombre y porcentaje del capital detentado.</li> <li>Desarrollo de las acciones representativas de su capital.</li> </ul>	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Información Financiera (Información financiera seleccionada)</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Estado de Situación Financiera comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Estado de Resultados comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Informe de Créditos Relevantes al último ejercicio.</li> <li>Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora, comparando los 3 últimos ejercicios, mencionando al menos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Resultado de la operación</li> <li>Situación financiera, liquidez y recursos de capital</li> </ul> </li> <li>Control Interno</li> </ul>	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓

El apartado de <b>Administración</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Administración y accionistas mencionando al menos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Descripción de los miembros del consejo de administración</li> <li>Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora</li> <li>Accionistas que ejerzan influencia significativa</li> <li>Accionistas que ejerzan control o poder de mando.</li> </ul> </li> </ul>	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Mercado de Capitales</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Deberá desarrollar el comportamiento de la acción en el mercado de valores.</li> </ul>	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Personas Responsables</b> del reporte anual, deberá incluir la leyenda señalada en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la CUE.	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Personas Responsables</b> del reporte anual, deberá estar suscrito por el: i) director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes de la Emisora; ii) el Representante y Socio del Despacho Auditor; en su caso, la leyenda del auditor respecto a EEFF de Aval/Garante.	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Anexos</b> del reporte anual, deberá contener los <b>Estados Financieros Dictaminados</b> debidamente suscritos por los 3 últimos ejercicios.	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Anexos</b> del reporte anual, deberá contener el <b>Informe del Comité de Auditoría o Informe del Comisario</b> debidamente suscrito, por los 3 últimos ejercicios.	Anexo N “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<b>Subtotal Acciones</b>		<b>40%</b>
<b>Subtotal Deuda largo plazo</b>		<b>50%</b>

<b>IV. Reporte Anual (CKDs)</b>		
Envío del <b>Reporte Anual</b> correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.	Artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Desarrollo conforme al Anexo NBis 2 de las Disposiciones</b>		
La <b>Portada</b> del reporte anual.	Anexo NBis2, “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Información General</b> del reporte anual, características generales: <ul style="list-style-type: none"> <li>Resumen ejecutivo que contenga la información financiera de los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Factores de riesgo.</li> </ul>	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓



El apartado de <b>Estructura de la Operación</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Patrimonio del Fideicomiso.</li> <li>Valuación.</li> </ul>	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>La Fideicomitente</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollar todos los capítulos.</li> </ul>	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>La información Financiera del Fideicomiso</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Estado de Situación Financiera comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Estado de Resultados comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Desarrollar todos los capítulos.</li> </ul>	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>La información Financiera de la Fideicomitente</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información: <ul style="list-style-type: none"> <li>Estado de Situación Financiera comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Estado de Resultados comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Desarrollar todos los capítulos.</li> </ul>	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Personas Responsables</b> del reporte anual, deberá incluir la leyenda señalada en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la CUE.	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Personas Responsables</b> del reporte anual, deberá estar suscrito por el: i) representante legal del fiduciario; ii) director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador, iii) por el Representante y Socio del Despacho Auditor; iv) el representante legal del Representante Común, y; v) en su caso, tercero obligado.	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Anexos</b> del reporte anual, deberá contener los <b>Estados Financieros Dictaminados</b> debidamente suscritos.	Anexo NBis2 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>60%</b>

<b>V. Reporte Anual (FIBRAs)</b>		
Envío del <b>Reporte Anual</b> correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.	Artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Desarrollo conforme al Anexo NBis3 de las Disposiciones</b>		
La <b>Portada</b> del reporte anual	Anexo NBis3, “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Información General</b> del reporte anual, características generales: <ul style="list-style-type: none"> <li>Resumen ejecutivo sobre la evolución de los inmuebles</li> </ul>	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓

<p>que forman parte del fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Factores de riesgo, asimismo, que incluyan la declaración sobre el ajuste al nivel de apalancamiento.</li> </ul>		
<p>El apartado de <b>El Fideicomiso</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.</li> <li>Mercado de capitales: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Comportamiento de los certificados en el mercado de valores, en columnas el cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses (precio máximo y mínimo del periodo, el volumen operado por serie).</li> <li>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.</li> </ul> </li> </ul>	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<p>El apartado de <b>El Administrador u Operador de los activos del Fideicomiso</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Información de la evolución y experiencia como administrador.</li> </ul>	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<p>El apartado de <b>Información Financiera del Fideicomiso</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estado de Situación Financiera comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Estado de Resultados comparando los 3 últimos ejercicios.</li> <li>Informe de Créditos Relevantes al último ejercicio.</li> <li>Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora, comparando los 3 últimos ejercicios, mencionando al menos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Resultado de la operación.</li> <li>Situación financiera, liquidez y recursos de capital.</li> </ul> </li> </ul>	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<p>El apartado de <b>Información Financiera de la Administración Interna</b> del reporte anual, deberá contener al menos la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Información financiera seleccionada y Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.</li> </ul>	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<p>El apartado de <b>Personas Responsables</b> del reporte anual, deberá</p>	Anexo NBis3 “Instructivo para la	✓

incluir la leyenda señalada en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la CUE.	elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	
El apartado de <b>Personas Responsables</b> del reporte anual, deberá estar suscrito por el: i) representante legal del fiduciario; ii) director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador, iii) por el Representante y Socio del Despacho Auditor; iv) el representante legal del Representante Común, y; v) en su caso, tercero obligado.	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Anexos</b> del reporte anual, deberá contener los <b>Estados Financieros Dictaminados</b> debidamente suscritos.	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
El apartado de <b>Anexos</b> del reporte anual, deberá contener la valuación del Valuador Independiente.	Anexo NBis3 “Instructivo para la elaboración del Reporte Anual” de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>50%</b>

<b>VI. Información Jurídica (acciones)</b>		
Celebración de la <b>Asamblea General Ordinaria de Accionistas (AGO)</b> , a más tardar 4 meses posteriores al cierre del ejercicio inmediato anterior.	Artículo 33, fracción I, inciso a) de la CUE.	✓
La <b>Convocatoria</b> a la AGOA.	Artículo 34, fracción I de la CUE.	✓
La <b>Copia del Acta</b> de la AGOA, autenticada por el secretario del consejo de administración o por persona facultada para ello.	Artículo 34, fracción III, inciso a) de la CUE.	✓
La <b>Lista de asistencia</b> a la AGOA, debidamente suscrita.	Artículo 34, fracción III, inciso a) de la CUE.	✓
El <b>Resumen de los acuerdos</b> adoptados en la AGOA.	Artículo 34, fracción II, inciso a) de la CUE.	✓
La <b>Constancia del S.D. Indeval</b> sobre los valores depositados.	Artículo 34, fracción III, inciso a), segundo párrafo de la CUE.	✓
<b>Informe del Comité de Auditoría</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Informe del Comité de Prácticas Societarias</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Informe del Director General</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Informe del Consejo de Administración, respecto de políticas y criterios contables</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Informe del Consejo de Administración respecto de las actividades en las que intervino</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Opinión del Comité de Auditoría sometida a consideración del Consejo de Administración, respecto del informe del Director General</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Carta del Secretario del Consejo de Administración, respecto de la actualización de libros y actas</b> , debidamente suscrito.	Artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>20%</b>

<b>VII. Información Jurídica (Deuda de largo plazo)</b>		
Informe del Consejo de Administración presentado a la asamblea general ordinaria de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, autenticado por el secretario del citado consejo.	Artículo 34 de la CUE.	✓
Informe del comisario y, tratándose de SAPIBs Informe del Comité que ejerza las funciones en materia de prácticas societarias.	Artículo 34 de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>10%</b>

<b>VIII. Información Jurídica (FIBRAs)</b>		
Celebración de la <b>Asamblea General Ordinaria de Accionistas (AGOA)</b> , a más tardar 4 meses posteriores al cierre del ejercicio inmediato anterior.	Artículo 33, fracción I, inciso a) de la CUE.	✓
La <b>Convocatoria</b> a la AGOA.	Artículo 34, fracción I de la CUE.	✓
La <b>Copia del Acta</b> de la AGOA, autenticada por el secretario del consejo de administración o por persona facultada para ello.	Artículo 34, fracción III, inciso b) de la CUE.	✓
La <b>Lista de asistencia</b> a la AGOA, debidamente suscrita.	Artículo 34, fracción III, inciso b) de la CUE.	✓
El <b>Resumen de los acuerdos</b> adoptados en la AGOA.	Artículo 34, fracción II, inciso b) de la CUE.	✓
Informe del comisario y, tratándose de SAPIBs Informe del Comité que ejerza las funciones en materia de prácticas societarias.	Artículo 34 de la CUE.	✓
<b>Subtotal</b>		<b>10%</b>

<b>IX. En su caso, información de aval (es) y/o garante(s).</b>		
Información Anual que contenga: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. EEFF.</li> <li>2. Comentarios y Análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora, debidamente actualizados.</li> <li>3. Notas a los Estados Financieros debidamente actualizadas.</li> <li>4. En su caso, documento explicativo de diferencias de criterios contables.</li> <li>5. Constancia de las personas responsables.</li> </ol>	Artículo 33, párrafo décimo de la CUE.	✓
<b>Puntaje que se deduce en caso de no cumplir</b>		<b>-10%</b>



## RESULTADOS

La evaluación de cada una de las secciones que conforman el Indicador Anual, asigna un subtotal en función de la entrega de la información requerida, así como la calidad de la misma, traduciéndose la suma de estos subtotales, en un color del semáforo que permite describir de manera sencilla la situación en la que se encuentra la Emisora y la cual se describe a continuación:

Evaluación Final	Calificación	Estatus
De 80% a 100%		Calidad Buena
De 51% a 79%		Calidad Regular
Menor o igual a 50%		Calidad Deficiente

La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de las Emisoras o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en la información por ellas proporcionada, utilizada para la elaboración del presente indicador de entrega de información periódica, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

En caso de encontrarse inconsistencias en la calidad de la información reportada, se considerará realizar las observaciones correspondientes y, en su caso, el inicio del procedimiento sancionatorio, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.