

AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO
EMITIDOS POR:

DESARROLLOS HIDRÁULICOS DE CANCÚN, S.A. DE C.V.



CON BASE EN EL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO (EL “PROGRAMA”) ESTABLECIDO POR DESARROLLOS HIDRÁULICOS DE CANCÚN, S.A. DE C.V. (“DHC”, EL “EMISOR” O LA “EMISORA”) POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$3’000’000,000.00 M.N. (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (“UDIS”) O SU EQUIVALENTE EN DÓLARES (MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), POR EL PRESENTE SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE LA SEGUNDA EMISIÓN, [EN LA MODALIDAD DE VASOS COMUNICANTES EN CONJUNTO CON LA PRIMERA EMISIÓN “DHIC 22B”,] POR HASTA 25’000,000 (VEINTICINCO MILLONES) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 M.N. (CIEN) PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL) CADA UNO (LA “EMISIÓN” O LA “EMISIÓN 02”), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”).

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

HASTA \$2’500’000,000.00 M.N. (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) DE LA EMISIÓN 02, QUE EN CONJUNTO CON EL MONTO TOTAL DE LA OFERTA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISIÓN 01, [EN LA MODALIDAD DE VASOS COMUNICANTES,] ASCIENDE A LA CANTIDAD DE HASTA \$2’500’000,000.00 M.N. (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

HASTA 25’000,000 (VEINTICINCO MILLONES) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISIÓN 02, QUE EN CONJUNTO CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISIÓN 01, [EN LA MODALIDAD DE VASOS COMUNICANTES,] ASCIENDE A LA CANTIDAD DE HASTA 25’000,000 (VEINTICINCO MILLONES).

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Aviso de Oferta Pública, tendrán el significado que se les atribuye en la sección I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. *Glosario de Términos y Definiciones* del Suplemento.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Tipo de Oferta:	Pública, primaria y nacional.
Emisor:	Desarrollos Hidráulicos de Cancún, S.A. de C.V.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo (los “ <u>Certificados Bursátiles</u> ”).
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Segunda Emisión (02).
Clave de Pizarra:	“DHIC 22-2B”.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos, moneda nacional.

Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$3'000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de Pesos 00/100, moneda nacional) o su equivalente en UDIs o su equivalente en Dólares (moneda de curso legal en los Estados Unidos de América).
Vigencia del Programa:	El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa emitido por la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.
Monto Total de la Oferta:	Hasta \$2'500'000,000.00 M.N. (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 moneda nacional) [en la modalidad de vasos comunicantes], por lo que la suma conjunta entre la Emisión 01 y Emisión 02 no podrá superar el monto de \$2'500'000,000.00 M.N. (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 moneda nacional).
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 25'000,000 (veinticinco millones), que en conjunto con el monto total de la Emisión 01, [en la modalidad de vasos comunicantes,] asciende a la cantidad de 25'000,000 (veinticinco millones).
Valor Nominal:	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 moneda nacional) por cada Certificado Bursátil (el " Valor Nominal ").
Precio de Colocación:	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100, moneda nacional) por cada Certificado Bursátil.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días, equivalentes a, aproximadamente, 7 (siete) años.
Mecanismo de Colocación:	Los Certificados Bursátiles se colocarán mediante el método de construcción de libro y la asignación será de manera discrecional a tasa única.
Fecha de Oferta Pública:	16 de noviembre del 2022.
Fecha de Publicación de Aviso de Oferta:	16 de noviembre del 2022.
Fecha de Cierre del Libro:	16 de noviembre del 2022.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	16 de noviembre del 2022.
Fecha de Emisión:	18 de noviembre del 2022 (la " Fecha de Emisión ").
Fecha de Registro en la Bolsa:	18 de noviembre del 2022.
Fecha de Liquidación:	18 de noviembre del 2022.
Fecha de Vencimiento:	9 de noviembre de 2029 (la " Fecha de Vencimiento ").
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, es decir, no cuentan con garantía específica alguna.
Recursos Netos Obtenidos por el Emisor:	[\$1,231,952,212].00 M.N. Ver la Sección " <i>V. Gastos Relacionados con la Oferta</i> " del Suplemento.

Destino de los Fondos: Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles serán destinados para los fines descritos en la “*III. Destino de los Fondos*” del Suplemento.

Calificación Otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: HR AA+ con Perspectiva Estable. La calificación asignada significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “+” representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: AA+(mex) con Perspectiva Estable. La calificación asignada significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “+” representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escalada de calificación.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch México, S.A. de C.V.

Intereses y Procedimiento de Cálculo: A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según sea aplicable, a una tasa de interés anual igual a la tasa a la que hace referencia la siguiente sección, que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Período de Intereses conforme al calendario de pagos que aparece en el Título que documenta la presente Emisión (la “**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**”), y que registrará precisamente durante ese Período de Intereses que inicia.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma y en las fechas indicadas en la Sección “*II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – 1.30 Periodicidad en el Pago de Intereses*” del Suplemento y el Título que documenta la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable: Tasa de Interés Bruto Anual es equivalente a [*]% ([*]) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de los Certificados Bursátiles. En la Fecha de Cierre de Libro, la Tasa de Interés Bruto Anual es el resultado de la suma de la tasa MBono equivalente a [*] (la “**Tasa MBono de Referencia**”) más una sobretasa de [*]% ([*] puntos porcentuales) (la “**Sobretasa de Colocación**”).

Tasa de Interés Bruto Anual Fija: [*]% ([*] por ciento).

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en términos de lo previsto en el calendario inserto en el

Suplemento en la Sección “II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – 1.30 Periodicidad en el Pago de Intereses” y en el Título que documenta la Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 19 de mayo de 2023.

Intereses Moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago íntegro y oportuno exigible de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 (dos) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de la suma de principal vencida y no pagada haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos, en la misma moneda que la suma de principal y a más tardar a las 11:00 a.m. (hora Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable y finalmente al saldo principal insoluto.

Fecha de Pago y Amortización de Principal:

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o la constancia que al efecto expida Indeval, en Pesos, mediante transferencia electrónica. El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través del SEDI y a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“**Indeval**”) por escrito, o a través de los medios que estos determinen, a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto de amortización a pagar. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, su amortización podrá realizarse de manera anticipada conforme a lo señalado en la sección “II. La Oferta - 1. Características de la Oferta – 1.33 Amortización Anticipada Voluntaria” del Suplemento. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

Amortización Anticipada Voluntaria:

El Emisor tendrá derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad o una parte del principal insoluto de los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la Sección “II. La Oferta - 1. Características de la Oferta – 1.33 Amortización Anticipada Voluntaria” del Suplemento.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, o en caso de que cualquiera de dichas fechas

no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica realizada a través de Indeval, cuyo domicilio está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título que documenta la presente Emisión o contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

Obligaciones De Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente a los Tenedores:

Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento. Ver Secciones “II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – 1.37 “Obligaciones de Dar, Hacer y no Hacer del Emisor frente a los Tenedores” y “II. La Oferta – 1. Características de la Oferta – 1.38 Causas de Vencimiento Anticipado”.

Depositario:

Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV.

Posibles Adquirentes:

Personas físicas o morales, en su caso, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento.

Régimen Fiscal:

La presente Sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable en la fecha de este Suplemento respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles:

Conforme a los términos del Título que documenta esta Emisión, los cuales se describen en este Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los Tenedores.

Derechos que confiere a los Tenedores:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir el pago de principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes en las fechas estipuladas para tales efectos en el Título.
Intermediarios Colocadores:	Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

GBM

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

BBVA

Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

CONFORME AL ARTÍCULO 68 DE LA CIRCULAR ÚNICA, EL REPRESENTANTE COMÚN ESTÁ FACULTADO Y TIENE EL DERECHO DE REALIZAR VISITAS AL EMISOR Y REVISIONES DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE PERMITAN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN RELACIÓN CON LA PRESENTE EMISIÓN. SIN EMBARGO, ES POSIBLE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN NO REALICE DICHAS VISITAS CON UNA PERIODICIDAD ESPECÍFICA O NO EFECTÚE LAS REVISIONES REFERIDAS ANTERIORMENTE POR NO ESTAR OBLIGADO EN TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES, CONFORME A LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL TÍTULO DE LA PRESENTE EMISIÓN Y EN CONSECUENCIA, PUDIERA NO CONTAR CON TODOS LOS ELEMENTOS QUE LE PERMITAN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL EMISOR AL AMPARO DE LOS DOCUMENTOS DE LA PRESENTE EMISIÓN. ASIMISMO, CUALQUIER VERIFICACIÓN QUE REALICE EL REPRESENTANTE COMÚN SE BASARÁ EN INFORMACIÓN QUE RECIBA DE TERCEROS, SIN QUE DICHO REPRESENTANTE COMÚN LA HAYA PREPARADO.

EL TÍTULO DE CONCESIÓN DE DHC ES EL ACTIVO MÁS IMPORTANTE DE LA EMISORA Y SUS SUBSIDIARIAS. SIN ÉL NO SE PODRÍA SEGUIR OPERANDO COMO HASTA AHORA. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019, 2020 Y 2021, LA CONCESIÓN GENERÓ APROXIMADAMENTE EL 85.1%, 87.8% Y 87.7%, DE LOS INGRESOS DE DHC, RESPECTIVAMENTE. CUALQUIER ACTO NEGATIVO DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LA CONCESIÓN, CUALQUIER RECESIÓN ECONÓMICA NACIONAL O DE LA ZONA Y CUALQUIER DESASTRE NATURAL U OTRO SUCESO QUE AFECTE EN FORMA ADVERSA LA CONCESIÓN, INCLUYENDO EL PAGO DE LOS USUARIOS TENDRÍA UN EFECTO ADVERSO SIGNIFICATIVO EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN DE LA EMISORA.

LA VIGENCIA DEL TÍTULO DE CONCESIÓN CONCLUYE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2053, PUDIENDO PRORROGARSE POR PERIODOS DE 30 AÑOS ADICIONALES A DICHA FECHA SIEMPRE Y CUANDO DHC MANIFIESTE, CON POR LO MENOS UN AÑO DE ANTELACIÓN AL VENCIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN, SU DESEO DE RENOVAR LA CONCESIÓN Y LOS SERVICIOS DERIVADOS DE LA MISMA.

LA EMISORA NO CUENTA CON RESTRICCIONES PARA DECRETAR Y PAGAR DIVIDENDOS A SUS ACCIONISTAS, POR LO QUE EN LA MEDIDA QUE DICHOS DIVIDENDOS SEAN PAGADOS DISMINUIRÁ LA CUENTA DE RESULTADOS ACUMULADOS INCLUIDA DENTRO DEL CAPITAL CONTABLE DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA. DICHA CUENTA ES LA DE MAYOR IMPORTANCIA RELATIVA DENTRO DEL RUBRO DE CAPITAL CONTABLE, LO CUAL PODRÍA TENER UNA AFECTACIÓN A LA ESTRUCTURA DE CAPITAL Y A SU VEZ A LAS RAZONES FINANCIERAS DE APALANCAMIENTO.

LA EMISORA TIENE EL VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISIÓN CON CLAVE DE PIZARRA “DHIC 15” EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES Y, A PESAR DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS QUE HA OBTENIDO EN EL PASADO, A LA FECHA DE EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS NO CUENTA CON RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES, LÍNEAS DE CRÉDITO AUTORIZADAS NI APOYO FINANCIERO FORMAL DE SUS ACCIONISTAS PARA HACER FRENTE A LA DEUDA CON VENCIMIENTO EL 25 DE NOVIEMBRE DEL 2022. ESTA SITUACIÓN, INDICA LA EXISTENCIA DE UNA INCERTIDUMBRE MATERIAL QUE GENERA DUDAS SIGNIFICATIVAS SOBRE LA CAPACIDAD DE DHC PARA CONTINUAR COMO NEGOCIO EN MARCHA; SIN EMBARGO, LA EMISORA ESTÁ TRABAJANDO EN PLANES PARA PODER HACER FRENTE A ESTA DEUDA. PARA MAYOR DETALLE EN RELACIÓN CON LO ANTERIOR CONSULTAR LA SECCIÓN “VII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES – EVALUACIONES DE NEGOCIO EN MARCHA, INCLUYENDO LOS PLANES DE ADMINISTRACIÓN PARA MITIGAR CUALQUIER INCERTIDUMBRE” DEL SUPLEMENTO.

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente Aviso de Oferta Pública se encuentran inscritos con el número 3477-4.15-2022-002-02 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente en la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Aviso de Oferta Pública, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Aviso de Oferta Pública se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de internet de la BMV en: www.bmv.com.mx o en la página de internet de la CNBV en: <https://www.gob.mx/cnbv> o en la página del Emisor www.aguakan.com.

Ciudad de México a 16 de noviembre de 2022.

Oficio de Autorización para su publicación CNBV No. 153/3426/2022 de fecha 15 de noviembre del 2022.