

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

O'DONNELL



O'Donnell Capital Management,
S. de R.L. de C.V

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL Y RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO QUE SE EMITEN BAJO UN ESQUEMA DE LLAMADAS DE CAPITAL

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
DE HASTA

\$520,000,000.00 M.N. (QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

CON UN MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (EMISIÓN INICIAL Y LLAMADAS DE CAPITAL)
DE HASTA

\$2,600,000,000.00 M.N. (DOS MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Oferta Pública Restringida de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sin expresión de valor nominal que se emiten bajo un esquema de Llamadas de Capital, que lleva a cabo CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el Prospecto.

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 1. *INFORMACIÓN GENERAL — a) Glosario de Términos y Definiciones* del Prospecto.

Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el " <u>Fiduciario Emisor</u> ").
Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	O'Donnell Capital Management, S. de R.L. de C.V., en su calidad de fideicomitente (el " <u>Fideicomitente</u> ").
Fideicomisarios:	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante) representados por el Representante Común cuando actúen conjuntamente.
Administrador:	O'Donnell Capital Management, S. de R.L. de C.V., en su calidad de administrador (el " <u>Administrador</u> ").
Coinversionistas:	ODMX F1, S. de R.L. de C.V. y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del fideicomiso CIB/3017.
Otros Terceros Relevantes que Reciban Pago por parte del Fideicomiso:	No existen otros terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital (los certificados bursátiles, se denominarán conjuntamente como los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
Tipo de Oferta:	Pública, restringida, primaria y nacional.

Clave de Pizarra:	ODOCK 18.
Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial:	Hasta 5,200,000 (cinco millones doscientos mil) de Certificados Bursátiles.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	Sin expresión de valor nominal.
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Pesos, Moneda Nacional.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial:	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno; en el entendido que, el precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Subsecuentes será determinado y se dará a conocer en su oportunidad.
Monto de la Emisión Inicial:	Hasta \$520,000,000.00 M.N. (quinientos veinte millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Monto Máximo de la Emisión:	Hasta \$2,600,000,000.00 M.N. (dos mil seiscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2659 de fecha 1 de noviembre de 2018, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común y los Coinversionistas; según el mismo fue modificado mediante el primer convenio modificatorio celebrado el 5 de noviembre de 2018.
Fines del Fideicomiso:	Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida o colocación sin oferta de los mismos, a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, las Emisiones Subsecuentes de Certificados y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; en el entendido que, en ningún caso las emisiones de los Certificados Bursátiles podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) efectuar Inversiones directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión para su distribución a los Tenedores y aplicación de los mismos conforme a los términos de los Documentos de la Operación; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico, en apego a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (vii) realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso. Para mayor información, favor de referirse a la <i>Sección 2) LA OFERTA — (a) Características de los Valores — 16. Fines del Fideicomiso.</i>
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	10 años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	7 de noviembre de 2018
Fecha de Cierre de Libro:	8 de noviembre de 2018

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	8 de noviembre de 2018
Fecha de Emisión Inicial:	9 de noviembre de 2018
Fecha de Registro en la BMV:	9 de noviembre de 2018
Fecha de Cruce:	9 de noviembre de 2018
Fecha de Liquidación Inicial:	13 de noviembre de 2018
Mecanismo de la Oferta:	<p>La oferta pública restringida de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles se llevará a cabo al día siguiente de la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional, con estricto apego a las disposiciones de la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las demás disposiciones aplicables, únicamente dentro de México.</p> <p>Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo la modalidad de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte el Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública restringida; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar, según se requiera, de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso y las demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre el público inversionista y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única, el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido a partir de la Emisión Inicial y según le sea instruido por el Administrador con copia al Representante Común y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, solicitar a la CNBV la autorización para realizar diversas ofertas públicas restringidas adicionales de Certificados Bursátiles hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial al precio que se determine en los documentos de la emisión correspondientes.</p>
Llamadas de Capital:	<p>Los Certificados Bursátiles se emiten bajo la modalidad de Llamadas de Capital, por lo que el Fiduciario podrá realizar Emisiones Subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del Acta de Emisión, por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial, de las Emisiones Subsecuentes que se realicen con posterioridad no exceda del Monto Máximo de la Emisión, según corresponda, siempre y cuando las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Llamadas de Capital hayan sido aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.</p>
Fecha de Vencimiento:	8 de noviembre de 2028
Patrimonio del Fideicomiso:	<p>El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (b) el Monto Total de la Emisión; (c) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a los Vehículos de Inversión, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; (d) los recursos derivados de las distribuciones de los Vehículos de Inversión y las Inversiones; (e) el derecho</p>

a recibir el Compromiso Restante de los Tenedores; (f) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (g) las acciones, partes sociales, participaciones, derechos fideicomisarios o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; (h) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (i) las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la *SECCIÓN 2) LA OFERTA —29. Patrimonio del Fideicomiso* del Prospecto.

Amortización: Los Certificados Bursátiles serán no amortizables; no existen causas de amortización anticipada.

Distribuciones, Periodicidad y Procedimiento para su Cálculo La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse, en su caso, a los Tenedores, se hará **(i)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser trimestralmente según lo determine el Administrador; **(ii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16 del Contrato de Fideicomiso; o **(iii)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

Las Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo se harán en el momento que lo determine el Administrador. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso, estando obligado a notificar por escrito con al menos 10 (diez) Días Hábiles previos a la Fecha de Pago de Distribuciones correspondiente al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a la determinación del Administrador y a que exista Efectivo Distribuible.

Derechos que confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente y el Contrato de Fideicomiso. El monto de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

Fuente de Distribuciones y Pagos: Las distribuciones que lleguen a entregarse bajo los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, así como con base en los Títulos correspondientes y el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso.

Lugar y forma de pago: Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Valuador Independiente: Los Certificados Bursátiles y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

Recursos netos que obtendrá el Emisor:	Aproximadamente \$472'362,637.64 M.N. (cuatrocientos setenta y dos millones trescientos sesenta y dos mil seiscientos treinta y siete Pesos 64/100 Moneda Nacional) de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la sección 2) LA OFERTA- d). <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> del Prospecto.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> ").
Régimen fiscal:	<p>En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, a través de éste y de los Vehículos de Inversión se realizarán actividades preponderantemente consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, así como en la participación en Vehículos de Inversión, por lo que en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dichas actividades u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, según dicha disposición sea reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso y no le será aplicable el régimen establecido en el artículo 13 de la LISR. De la misma forma, tratándose de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos y a través de los cuales se obtengan preponderantemente ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles y otros ingresos pasivos que, en su conjunto, representen al menos 90% de los ingresos de dichos Vehículos de Inversión, éstos últimos también podrán calificar como fideicomisos no empresariales sujetos a la regla de la Resolución Miscelánea Fiscal anteriormente citada. Por lo anterior, los ingresos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso, incluyendo aquellos que se reciban de los Vehículos de Inversión, deberán ser considerados atribuibles de manera directa a los Tenedores. De esta forma, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos califiquen como pasivos y sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores. Por otra parte, los ingresos generados por el Fideicomiso que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarán gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la sección "41. Régimen FISCAL" del Prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Tenedores de los Certificados. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.</p> <p>Para mayor detalle en relación al Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles, referirse a la Opinión Fiscal adjunta al Prospecto como <u>Anexo D.</u></p>
Posibles Adquirentes:	Los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en oferta pública inicial como en el mercado secundario. No obstante lo anterior, en términos de la Sección 11.10 del Contrato de Fideicomiso, los Coinversionistas (actuando por su propia cuenta y no de terceros) adquirirán Certificados Bursátiles por un monto mínimo equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que dichos Certificados Bursátiles se considerarán como parte de la oferta correspondiente a la Emisión Inicial y los adquirirán como una forma de cumplir con su obligación de participar en las Inversiones para alinear intereses con los demás Tenedores. Para efecto de claridad, en la Emisión Inicial, los Coinversionistas realizarán la Coinversión en proporción al monto de la Emisión Inicial y, posteriormente, de tiempo en tiempo, en la proporción de la Coinversión que le corresponda conforme a las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles que se lleven a cabo. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y, en especial, la

incluida en la sección 1. *INFORMACIÓN GENERAL* — c) *Factores de Riesgo* del Prospecto y 2. LA OFERTA – c) Plan de Distribución del Prospecto.

Agente Estructurador: BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHO IMPUESTO RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES FISCALES MEXICANAS, NO CALIFICAMOS COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES MEXICANO O FIBRA, RAZÓN POR LA CUAL NO ESTAMOS SUJETOS A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA ESTE TIPO DE FIDEICOMISOS Y, PARTICULARMENTE, NO ESTAMOS OBLIGADOS A DISTRIBUIR PORCENTAJE ALGUNO DE NUESTROS RESULTADOS PARA MANTENER UN TRATAMIENTO FISCAL DETERMINADO.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE ESTOS INSTRUMENTOS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

CADA TENEDOR DEBERÁ EVALUAR CÓMO CUMPLIRÁ CON SUS OBLIGACIONES DE CARÁCTER FISCAL RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO QUE LE SEA APLICABLE. EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES FISCALES PODRÍA SER COMPLEJO Y ONEROSO.

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISPONIBLES PARA ELLO DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, ASÍ COMO SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EMISOR, DE LAS DISTRIBUCIONES QUE, EN SU CASO, LLEGUE A HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO A RECLAMAR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN DICHA FECHA.

RIESGOS DE INVERSIÓN:

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNO AL AMPARO DE LOS MISMOS.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA TRADICIONALES. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR DESCRITA EN EL PROSPECTO. LOS

INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA DEFINIDA DE FORMA GÉNÉRICA OTORGÁNDOLE AL ADMINISTRADOR LA FACULTAD PARA DETERMINAR DICHA INVERSIÓN Y SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y DE LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO LLEGAR A CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN ANALIZAR Y EVALUAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO, LA TOTALIDAD DE SUS ANEXOS (INCLUIDO EL CUESTIONARIO PARA INVERSIONISTAS) Y SOBRE TODO CONSIDERAR LOS FACTORES DE RIESGO DESCRITOS EN LA *SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL – C) FACTORES DE RIESGO* DEL PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, Y (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA. ASIMISMO, NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O LOS PROPIOS PROYECTOS, CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y EN EL CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE ELLO SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO BAJO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO O LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

EL ADMINISTRADOR PODRÁ, A SU DISCRECIÓN, MODIFICAR LA PERIODICIDAD CON LA CUAL SE DEBAN REALIZAR DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO. LAS CANTIDADES QUE PUDIERAN ESTAR DISPONIBLES PARA DETERMINAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS Y COMISIONES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y DESGLOSADAS EN EL PROSPECTO EN LA *SECCIÓN 2) LA OFERTA - D) GASTOS RELACIONES CON LA OFERTA*.

LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS QUE SEAN PROPIETARIOS Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR LAS INVERSIONES, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O PROYECTOS SE INVERTIRÁ.

LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE, EL CUAL SE ESTIMA DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO EMISOR, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZARÁN.

EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO INDIRECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER NEGATIVO. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN

DISMINUIR POR EL PAGO DE OTROS GASTOS, COMISIONES, HONORARIOS, OBLIGACIONES E INDEMNIZACIONES DEL FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES SIMILARES A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES DEBEN CONOCER Y ENTENDER EN FORMA COMPLETA ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN 1. *INFORMACIÓN GENERAL — C) FACTORES DE RIESGO* DEL PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS A EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLECE EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN PAGAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO CUMPLE EN TIEMPO Y FORMA CON LAS CONTRIBUCIONES ADICIONALES DE LAS LLAMADAS DE CAPITAL O NO PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE COLOQUEN CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE TRATÁNDOSE DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EL MONTO QUE HAYA APORTADO DICHO TENEDOR AL FIDEICOMISO NO SERÁ PROPORCIONAL AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE TENDRÁ DICHO TENEDOR DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO PAGÓ LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONFORME A SU COMPROMISO. DICHA DILUCIÓN PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ACUDA A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y EL BENEFICIO INCREMENTAL PARA LOS TENEDORES QUE SI LO HAGAN, SE VERÁ REFLEJADA: (I) EN LAS DISTRIBUCIONES QUE REALICE EL FIDUCIARIO, YA QUE DICHAS DISTRIBUCIONES SE REALIZARÁN CON BASE EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO EN QUE SE LLEVEN A CABO; (II) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, YA QUE CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE TOMAN Y LOS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE EJERCEN CON BASE EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO QUE SE REALICEN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES O EN EL MOMENTO EN QUE SE EJERZAN DICHOS DERECHOS; (III) EN LOS DERECHOS PARA DESIGNAR Y MANTENER LA DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, YA QUE CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DICHOS DERECHOS SE CALCULAN CON BASE EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO DE DESIGNACIÓN O EL MOMENTO EN QUE SE VAYA A CELEBRAR UNA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO; Y (IV) EN EL DERECHO A SUSCRIBIR CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN EMISIONES SUBSECUENTES, YA QUE CONFORME AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL AL QUE ESTÁN SUJETOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, DICHO DERECHO SE BASA EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS DE LOS QUE SEA TITULAR EL TENEDOR EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LA LLAMADA DE CAPITAL CORRESPONDIENTE, Y NO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE ADQUIRIÓ RESPECTO DE LA EMISIÓN INICIAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE NEGOCIOS DEL ADMINISTRADOR CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN, ASÍ COMO EL PLAN DE NEGOCIOS, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PARA LOS TENEDORES Y QUE HAYAN CUMPLIDO CON SUS COMPROMISOS, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDUCIARIO REALICE LLAMADAS DE CAPITAL ÚNICAMENTE PARA EL PAGO DE GASTOS DEL FIDEICOMISO O PARA FONDEAR LA RESERVA DE GASTOS, POR LO QUE DICHAS CANTIDADES NO SERÍAN APLICADAS A INVERSIONES PRODUCTIVAS, AFECTANDO ADVERSAMENTE EL RENDIMIENTO DE LOS TENEDORES.

LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO EMISOR, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.

EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMISO PODRÁ COINVERTIR CON TERCEROS DISTINTOS DEL FONDO PARALELO, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, MISMO QUE PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES, Y SUS INTERESES PODRÍAN ENTRAR EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EMISOR EN UN MOMENTO DADO. LOS FONDOS PARALELOS O TERCEROS INVERSIONISTAS PODRÁN TENER UNA PARTICIPACIÓN MAYOR QUE EL FIDEICOMISO EN ALGUNA INVERSIÓN Y/O VEHÍCULO DE INVERSIÓN, SIEMPRE Y CUANDO SEA PREVIAMENTE APROBADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES.

EL FIDEICOMISO PODRÍA LLEGAR A REALIZAR OPERACIONES QUE PODRÍAN IMPLICAR UN CONFLICTO DE INTERÉS. DE SER ÉSTE EL CASO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL FIDEICOMISO, EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ APROBAR CUALESQUIER OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS RESPECTO DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN Y DEL ADMINISTRADOR QUE REPRESENTEN UN CONFLICTO DE INTERÉS; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL ADMINISTRADOR O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DEL COMITÉ TÉCNICO CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS.

EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO POR LOS TENEDORES, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ CIERTOS DERECHOS ECONÓMICOS SEGÚN SE DESCRIBE EN LA *SECCIÓN 3) EL FIDEICOMISO — D) CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES, INCISO (B) CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN*, DEL PROSPECTO.

EL CAMBIO DE GOBIERNO EN ESTADOS UNIDOS EN ENERO DE 2017 PODRÍA RESULTAR EN LA RENEGOCIACIÓN DE TRATADOS COMERCIALES U OTROS CAMBIOS EN LA POLÍTICA EXTERIOR ESTADOUNIDENSE. LO ANTERIOR PODRÍA AFECTAR LAS IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES ENTRE MÉXICO Y ESTADOS UNIDOS Y LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN MÉXICO.

LA FALTA DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS TENDRÁ COMO CONSECUENCIA QUE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO O A FIDEICOMITIRSE REPRESENTADO POR BIENES MUEBLES NO SURTA EFECTOS LEGALES FRENTE A TERCEROS.

EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA *SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL — C) FACTORES DE RIESGO* DEL PROSPECTO.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL FIDEICOMITENTE, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN, LA CUAL HA SIDO PREPARADA PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE “DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS” LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO “PODRÁ”, “TENDRÁ”, “BUSCARÁ”, “DEBERÁ”, “ESPERARÁ”, “ANTICIPARÁ”, “PREVERÁ”, “ESTIMARÁ”, “PRETENDERÁ”, “CONTINUARÁ”, O “CREERÁ” O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA

NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

AGENTE ESTRUCTURADOR



BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública restringida se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2018-062, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto ni en el presente Aviso de Oferta Pública, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Prospecto y el presente Aviso de Oferta a disposición con los Intermediarios Colocadores, en los sitios de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en www.gob.mx/cnbv y en el sitio de internet del Fiduciario Emisor en www.CIBanco.com.

En el sitio de internet del Fiduciario Emisor también estará disponible aquella información divulgada a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación.

Ciudad de México, a 7 de noviembre de 2018
Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
para su publicación 153/12309/2018 de fecha 7 de noviembre de 2018