

AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN



Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria actuando
única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso
número F/1616.
FIDUCIARIO EMISOR

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/1616 (en lo sucesivo la “Emisora” o la “Oferte”) ofrece a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 15 (los “Tenedores” y los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”, respectivamente), adquirir en los términos y sujeto a las condiciones que se mencionan en el correspondiente folleto informativo, hasta 18,753,500 (dieciocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en conjunto, representan el 65.22% (sesenta y cinco punto veintidós por ciento) del total de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación emitidos por la Emisora (la “Oferta”).

Los términos con mayúscula inicial utilizados en este aviso (el “Aviso”) y no definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en el folleto informativo (el “Folleto Informativo”) relativo a la presente Oferta.

Denominación de la Emisora y Oferte: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces identificado con el número F/1616 celebrado el 23 de octubre de 2012, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

Tipo de Oferta: Oferta pública de adquisición.

Valores objeto de la Oferta: Certificados bursátiles fiduciarios.

Clave de Pizarra: FINN 15.

Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación: 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Oferta: Hasta 18,753,500 (dieciocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Precio de adquisición por Certificado Bursátil Fiduciario: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Porcentaje de Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisora que Representa la Oferta: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que pretende adquirir la Emisora a través de la presente Oferta representan el 65.22% (sesenta y cinco punto veintidós por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

Monto Total de la Oferta: Hasta Ps. \$1,875,350,000.00 (mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.).

Periodo de la Oferta: La Oferta se mantendrá en vigor por un plazo mínimo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta y hasta las 12:00 (doce) horas del día correspondiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en el entendido que el periodo de la Oferta podrá prorrogarse de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

Prórroga del Periodo de la Oferta: En relación con la posibilidad de prorrogar el Periodo de la Oferta, la modificación de sus términos o su cancelación favor de referirse al apartado “o) Extensión del Periodo de la Oferta; Modificación de Términos y Cancelación” de la sección “V. Características de la Oferta”, del Folleto Informativo.

Fechas de Publicación del Aviso de Oferta: De forma diaria a partir de la Fecha de Inicio de la Oferta y hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta (inclusive).

Fecha de Inicio de la Oferta: 4 de enero de 2018.

Fecha a partir de la cual los Custodios deberán transferir a la Cuenta Concentradora los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados con las Cartas de Aceptación entregadas a los Intermediarios de la Oferta: A partir del 22 de enero de 2018 y hasta las 12:00 (doce horas) del día que corresponda con la Fecha de Vencimiento de la Oferta.

Fecha de Vencimiento de la Oferta: 12:00 (doce) horas del día 13 de febrero de 2018, salvo que el Periodo de la Oferta sea prorrogado.

Fecha de Publicación del Resultado de la Oferta: 13 de febrero de 2018.

Fecha de Liquidación: 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, es decir, el 15 de febrero de 2018, salvo que el periodo de la Oferta sea prorrogado.

Acuerdo corporativo de la Emisora: El Comité Técnico, en sesión de fecha 25 de octubre de 2017 resolvió, entre otros asuntos, (i) llevar a cabo la presente Oferta y simultáneamente llevar a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios FINN 18 al amparo del programa de colocación que tiene autorizado (la “Emisión FINN 18”) y (ii) destinar los recursos netos de la Emisión FINN 18 para: (a) liquidar la Oferta, (b) pagar los intereses correspondientes a los Certificados Bursátiles Fiduciarios generados y no pagados a la Fecha de Liquidación de la Oferta, (c) pagar los gastos y comisiones necesarios para realizar la Oferta y (d) el excedente de los recursos serán utilizados para usos corporativos generales. Ver apartado “r) Síntesis de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso que determinó llevar a cabo la Oferta” de la sección “V. Características de la Oferta” del Folleto Informativo.

Procedimiento de la Oferta y mecánica de adquisición durante el Periodo de la Oferta: Cada Tenedor que desee aceptar la Oferta, deberá instruir al respectivo custodio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que sea titular (el “Custodio”) en el formato que dicho Custodio le indique, para que acepte la Oferta de conformidad con lo que se establece a continuación. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado “q) Derecho de Desistimiento de la Aceptación” de la sección “V. Características de la Oferta” del Folleto Informativo, cada Custodio aceptará la Oferta en nombre y representación de los Tenedores que correspondan mediante (i) la entrega de la Carta de Aceptación en términos del formato que se adjunta como **Anexo 1** del Folleto Informativo, a los Intermediarios de la Oferta, a partir de Fecha de Inicio de la Oferta y hasta las 12:00 (doce) horas del día que corresponde con la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en las oficinas de los Intermediarios de la Oferta, ubicadas en las direcciones que se mencionan en la sección “VI. Intermediarios de la Oferta” del Folleto Informativo y, (ii) traspasar los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada

Tenedor que así le haya instruido, a la cuenta No. 01-024-2907 que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer mantiene en S.D. Inveval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (la “Cuenta Concentradora”), a partir del 22 de enero de 2018 y a más tardar a las 12:00 (doce horas) del día que corresponda con la Fecha de Vencimiento de la Oferta; en el entendido que los Certificados Bursátiles Fiduciarios traspasados a la Cuenta Concentradora después de las 12:00 (doce horas) del día que corresponde a la Fecha de Vencimiento de la Oferta no serán considerados para participar en la Oferta.

Ni los Intermediarios de la Oferta ni la Oferente serán responsables por los actos que los Custodios lleven a cabo sin instrucciones de los Tenedores o en contravención de las instrucciones que los Tenedores les hubieran girado.

Las Cartas de Aceptación presentadas con posterioridad a las 12:00 (doce) Horas del día correspondiente a la Fecha de Vencimiento de la Oferta no serán aceptadas y los Certificados Bursátiles Fiduciarios a los que las mismas se refieran no participarán en la Oferta.

Si la Oferente, por conducto de los Intermediarios de la Oferta, recibe Cartas de Aceptación debidamente requisitadas que representen más del 100% del número de Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Oferta, la asignación de la Oferta se prorrateará entre todos los Tenedores que hayan aceptado la Oferta hasta donde alcance sin importar el momento de la aceptación dentro del Periodo de la Oferta y considerando que la asignación se ajustará al número entero inferior; lo anterior, en el entendido que, una vez efectuada la asignación a prorrata de la Oferta, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no hayan participado de dicha asignación serán traspasados libres de pago a las respectivas Cuentas de Origen (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios No Asignados”).

Si la Oferente, por conducto de los Intermediarios de la Oferta, recibe Cartas de Aceptación que representan menos del 100% del número de Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la Oferta, se asignará la Oferta a la totalidad de los Tenedores que la hayan aceptado, en términos de las posturas de cada Carta de Aceptación; lo anterior siempre y cuando los Intermediarios de la Oferta hayan recibido Cartas de Aceptación que representen por lo menos 14,000,000 (catorce millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios. Favor de referirse a la sección “VIII. Condiciones de la Oferta” del Folleto Informativo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que participen del proceso de asignación de la Oferta (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios Asignados”) serán liquidados en términos de lo dispuesto en el apartado “p) Mecánica de Liquidación” de la sección “V. Características de la Oferta” del Folleto Informativo.

El procedimiento y plazos para participar en la Oferta se describe en detalle en el apartado “n) Procedimiento de la Oferta y mecánica de adquisición durante el Periodo de la Oferta” de la sección “V. Características de la Oferta” del Folleto Informativo.

Condiciones de la Oferta: La Oferente no estará obligada a adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Oferta (i) si en la Fecha de Liquidación no se ha llevado a cabo la emisión, colocación y liquidación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 por un monto mínimo de \$1,500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), los cuales serán ofertados por la Emisora el día hábil inmediato anterior a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, (ii) si durante el Periodo de la Oferta los Intermediarios de la Oferta reciben Cartas de Aceptación que representen menos de 14,000,000 (catorce millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios y (iii) si cualquier autorización o resolución favorable necesaria para consumir la Oferta no es obtenida o se obtiene en condiciones que afecten adversamente a la Oferta o a la Emisora. Favor de referirse a la sección “VIII. Condiciones de la Oferta” del Folleto Informativo.

Si la emisión, colocación y liquidación de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18 es menor al Monto Total de la Oferta, es decir, menor a Ps. \$1,875,350,000.00 (mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), pero mayor o igual a \$1,500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100

M.N.), la Oferente adquirirá Certificados Bursátiles Fiduciarios en proporción al monto efectivamente colocado de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN 18.

Derecho de Desistimiento de la Aceptación: Los Tenedores que hubieran aceptado la Oferta, tendrán el derecho, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, de desistirse de su aceptación a su entera discreción y en cualquier momento, incluyendo el caso en el que se presenten durante el periodo de la Oferta o las prórrogas de la misma, otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones, así como en el evento de existir modificaciones relevantes a la Oferta, sin incurrir en penalización alguna, siempre y cuando dicho desistimiento se adecue a lo previsto en Folleto Informativo, en el apartado “q) Derecho de Desistimiento de la Aceptación” de la sección “V. Características de la Oferta”.

Intereses pagaderos durante el Periodo de la Oferta: Los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagados de forma regular, en virtud de que no existe pago programado de intereses a partir de la fecha permitida para traspasar los valores a la Cuenta Concentradora.

Intereses devengados a partir de la fecha de pago que haya tenido lugar durante el Periodo de la Oferta: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Asignados, desde la fecha de pago de intereses que haya tenido lugar durante el Periodo de la Oferta y hasta la Fecha de Liquidación, serán pagados por la Emisora con los recursos generados por la Emisión FINN 18 en la Fecha de Liquidación, por conducto de BBVA Bancomer, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través del SPEI a las cuentas bancarias que se señalen en las Cartas de Aceptación de los Custodios que hayan transferido a BBVA Bancomer dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios Asignados.

Opinión del Comité Técnico: El Comité Técnico en sesión de fecha 25 de octubre de 2017 determinó que el Precio de Adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea a su valor nominal, es decir, Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Tratamiento fiscal de la Oferta: Dado que la ganancia por la enajenación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se considera interés para efectos fiscales mexicanos, los Tenedores que realicen la enajenación de estos al amparo la Oferta se sujetarán a lo siguiente (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la parte proporcional que, de la tasa de 0.46% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2018, corresponda por el periodo comprendido desde el 1º de enero del ejercicio fiscal de que se trate, hasta la fecha en que la Oferente efectivamente adquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios (esta retención deberá ser considerada por cada uno de estos Tenedores en la determinación de sus obligaciones fiscales anuales); (ii) Personas exentas residentes en México: Las personas que no se consideren contribuyentes del impuesto sobre la renta, como podrán ser: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc., no estarán sujetas a retención alguna por esta operación; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: estarán sujetas a una retención del 4.9% sobre el monto total de la ganancia obtenida por la enajenación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, atendiendo al beneficiario efectivo de los intereses. Independientemente de las cualidades de cada Tenedor, la enajenación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no será objeto del impuesto al valor agregado. Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que recomendamos a todos los Tenedores que deseen participar en la Oferta, consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la enajenación de estos Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomiso: En virtud de que la presente oferta se realiza por un porcentaje menor al 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en

circulación no se constituiría fideicomiso alguno para adquirir los valores que no sean materia de la adquisición a que se refiere el Folleto Informativo. **La inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no adquiridos por la Oferente con motivo de la presente Oferta no será cancelada.**

LOS TENEDORES QUE NO ENAJENEN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE QUE SON TITULARES, PODRÍAN INCREMENTAR EL PORCENTAJE DE TENENCIA DE DICHS VALORES EN CIRCULACIÓN LO QUE PODRÍA OCASIONAR QUE REBASEN LOS LÍMITES DE INVERSIÓN QUE PARA ESTE TIPO DE VALORES SE PREVÉ CONFORME A SUS RESPECTIVOS RÉGIMENES DE INVERSIÓN, Y PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A VENDER LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS QUE REPRESENTEN EL EXCEDENTE DE DICHO LÍMITE Y LOS PRECIOS DE SU ENAJENACIÓN PUDIERAN OCASIONARLES PÉRDIDAS YA QUE LOS VALORES DE QUE SE TRATA NO TIENEN LIQUIDEZ EN EL MERCADO SECUNDARIO.

LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OBJETO DE LA PRESENTE OFERTA, DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA MISMA ESTÁ SUJETA (I) A LA EMISIÓN, COLOCACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FINN 18 QUE SERÁN OFERTADOS POR LA EMISORA EL DÍA HÁBIL INMEDIATO ANTERIOR A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OFERTA Y (II) A QUE LOS INTERMEDIARIOS DE LA OFERTA HAYAN RECIBIDO CARTAS DE ACEPTACIÓN QUE REPRESENTEN POR LO MENOS 14,000,000 (CATORCE MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS; POR LO QUE EN CASO DE NO ACTUALIZARSE DICHAS CONDICIONES, LA OFERTA NO SURTIRÁ EFECTO ALGUNO, NO OBSTANTE QUE LOS TENEDORES HAYAN MANIFESTADO SU VOLUNTAD DE PARTICIPAR EN LA OFERTA Y HAYAN TRANSFERIDO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE QUE SON TITULARES A LA CUENTA CONCENTRADORA Y A PESAR QUE SE ENCUENTREN EN LA MISMA, INCLUSIVE DESPUÉS DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OFERTA, EN VIRTUD DE QUE LA OFERENTE NO ESTARÁ OBLIGADO A ADQUIRIR DICHS VALORES.

INTERMEDIARIOS DE LA OFERTA

BBVA Bancomer | CASA DE BOLSA

Actinver

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

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

ASESOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

La inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 el Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Aviso y el Folleto Informativo correspondientes a la Oferta se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios de la Oferta y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal de la Oferente: <https://www.fibrainn.mx>.

Ciudad de México, a 29 de enero de 2018.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/11035/2017, de fecha 21 de noviembre de 2017.