



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

FIDEICOMITENTE



Deutsche Bank México, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria  
EMISOR

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616 (en lo sucesivo el “Emisor” o la “Emisora”), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$[5,000,000,000.00] (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, se lleva a cabo la presente oferta pública de [X] ([X]) Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en este aviso de oferta pública (el “Aviso de Oferta”) y que no se definan en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Suplemento.

**Fideicomiso:** Contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.

**Denominación del Emisor:** Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

**Administrador:** Administradora de Activos FIBRA INN, S.C.

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de CBFs.

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho, en su caso, a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

**Número de Emisión:** Primera al amparo del Programa.

**Tipo de Oferta:** Pública, primaria y nacional.

**Clave de Pizarra:** FINN 15.

**Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (Deuda) (los “CBFs”).

**Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente:** Ps. \$[5,000,000,000.00] (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

**Vigencia del Programa:** 5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**Número de los CBFs:** [X].

**Plazo de la Emisión:** Hasta [X] días, equivalentes a aproximadamente [X] años, [X] meses.

**Fecha de Vencimiento:** [X] de [X] de [X].

**Monto de la Emisión:** Ps. \$[X] ([X]) Pesos 00/100 M.N.).

**Valor Nominal de los CBFs:** Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

**Precio de Colocación:** Ps. \$[100.00] (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

**Denominación:** Los CBFs estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

**Derechos que Confieren a los Tenedores de CBFs:** Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:** [X].

**Fecha de Cierre del Libro:** [X].

**Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos:** [X].

**Fecha de Emisión:** [X].

**Fecha de Registro en BMV:** [X].

**Fecha de Liquidación:** [X].

**Recursos Netos que obtendrá el Emisor:** Ps. \$[X] ([X]) Pesos [X]/100 M.N.). Ver sección “V. Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

**Calificación otorgada por [X]:** “[X]”, la cual significa [X].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

**Calificación otorgada por [X]:** “[X]”, la cual significa [X].

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

**Garantía:** Los CBFs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

**Tasa de Interés:** [A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los CBFs devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CBFs calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días, (cada uno un “Período de Intereses”) de conformidad con el calendario de pagos que aparece más adelante (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión y que registrará precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de [X] ([X]) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa

de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CBFs utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de [X] ([X]) puntos porcentuales a la TIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Período de Intereses.]

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo respecto de los CBFs, el Representante Común CBFs utilizará la fórmula establecida en el Título que representa la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento.

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago del principal o intereses ordinarios de los CBFs, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los CBFs en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean integralmente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de intereses ordinarios serán pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses conforme a la tabla que se presenta en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses”, salvo que la asamblea de Tenedores que sea convocada al efecto por el Representante Común CBFs acuerde otra cosa. En el caso de los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de principal se generarán hasta el momento en que se realice el pago de principal y serán pagaderos conjuntamente con este último. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F., y en la misma moneda que la suma principal.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los CBFs se liquidarán aproximadamente cada 28 (veintiocho) días conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el [X] de [X] de 2015.

**Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Intereses:** [X] % ([X] por ciento).

**Amortización de Principal:** La amortización de los CBFs se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento.

**Amortización Anticipada Voluntaria:** La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los CBFs, a partir del [X], de conformidad con lo establecido en el Título que documenta la presente Emisión.

**Casos de Vencimiento Anticipado:** Los CBFs 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.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (vii) los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas; (viii) los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas; (ix) en su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas; (x) en su caso, los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso; (xi) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xiii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula del Fideicomiso; y (xiv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

**Características relevantes de los bienes fideicomitidos:** A la fecha del presente Aviso la cartera de inmuebles está compuesta por 33 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (9 de servicios limitados, 13 de servicios selectos y 11 de servicios completos), ubicación geográfica (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco, Sonora y Distrito Federal) y que representan 5,424 cuartos en operación y al 30 de junio de 2015 tuvieron una tasa

de ocupación del 57.5%. Adicionalmente se tienen 2 hoteles en construcción que representan 360 cuartos; más dos ampliaciones con 156 cuartos al 30 de junio de 2015. **Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El pago del principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBFs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el Suplemento respectivamente, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F., contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, y en la misma moneda que la suma principal.

**Depositario:** S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en el Suplemento.

**Restricciones de Venta:** El Suplemento y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los CBFs. Los CBFs no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y el Suplemento y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultaran en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los CBFs no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los CBFs sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

**Régimen Fiscal Aplicable:** La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBFs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado

en el transcurso de la vigencia de los CBFs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; la tasa de retención es del 0.60% anual conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 (dicha tasa es de vigencia anual, por lo que puede modificarse año con año), la cual se aplica sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses, y en el caso de enajenación de CBFs sobre el precio de adquisición de los títulos; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (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, el Distrito Federal, o los Municipios, entre otros; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. **Todos nuestros inversionistas deberán consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBFs.**

**Representante Común CBFs:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Asesor y Agente Estructurador:** Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., quien asistió al Emisor en la estructuración de la presente Emisión, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos, asistencia en el proceso de calificación de la presente Emisión, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos de la presente Emisión y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

**Aumento en el Número de CBFs emitidos al amparo de la Emisión:** Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente CBFs adicionales a los CBFs a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.

**Intermediarios Colocadores:** Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

#### ASESOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



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

Los CBFs objeto del presente Aviso de Oferta fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número [4] en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Aviso de Oferta y/o en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de las leyes.

El Suplemento se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores 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](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), así como en el portal del Fideicomiso Emisor: [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx).

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Suplemento y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

México, D.F., a [4] de [4] de 2015.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio [4], de fecha [4] de [4] de 2015.