

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSATILES BANCARIOS DE CORTO PLAZO ESTABLECIDO POR:



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

POR UN MONTO DE HASTA:

\$500'000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.)

SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE

500,000 (QUINIENTOS MIL) DE CERTIFICADOS BURSATILES BANCARIOS DE CORTO PLAZO,

CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M. N.) CADA UNO.

MONTO DE LA OFERTA: HASTA \$50'000,000.00 (CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.)

Características de la Emisión:

Denominación de Emisora:	BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (la "Emisora")
Número de la emisión al amparo del Programa	Tercera.
Fecha de emisión:	13 de diciembre de 2019.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública	10 de diciembre de 2019.
Fecha de publicación del Aviso con fines informativos	11 de diciembre de 2019.
Fecha de cierre de libro	11 de diciembre de 2019.
Fecha de cruce en Bolsa	13 de diciembre de 2019.
Fecha de registro en Bolsa	13 de diciembre de 2019.
Fecha de Liquidación	13 de diciembre de 2019.
Fecha de Vencimiento	7 de diciembre de 2020.
Tipo de oferta:	Pública, primaria y nacional.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo.
Monto total del Programa:	\$500'000,000.00 (Quinientos millones de pesos 00/100 M. N.), con carácter revolvente.
Monto de la presente emisión:	Hasta \$50'000,000.00 (Cincuenta millones de pesos 00/100 M. N.).
Número de Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo de la presente emisión	Hasta 500,000 (Quinientos mil) de Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo.
Vigencia del Programa	Cinco años a partir de su autorización, plazo durante el cual se podrán realizar diversas emisiones, sin que éstas excedan del plazo del Programa.
Vigencia de cada emisión	De 360 (trescientos sesenta) días, contados a partir de su fecha de emisión.
Vigencia de la presente emisión	360 (trescientos sesenta) días naturales, contados a partir de su fecha de emisión.
Clave de pizarra:	BIM 00119

Calificación otorgada por S&P Global Ratings, S.A. de C.V.: Se asignó la calificación de emisión de corto plazo en escala nacional -CaVal- de "mxA-3", que cuentan con parámetros adecuados de protección en comparación con otros emisores en el mercado nacional. Sin embargo, son más vulnerables a los efectos adversos de cambios sustanciales que las emisiones calificadas en las categorías superiores.

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

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: Se asignó la calificación de corto plazo para el Programa de "HR3", por la que el emisor o emisión ofrece moderada capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.

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

Asignación Los Certificados Bursátiles Bancarios se asignarán mediante cierre de libro discrecional.

Forma de operación A rendimiento.

Denominación Pesos, moneda nacional.

Valor Nominal \$100.00 (cien pesos 00/100 M. N.)

Precio de Colocación \$100.00 (cien pesos 00/100 M. N.)

Tasa de Interés A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados totalmente los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa de interés que el Representante Común fijará el segundo día hábil anterior al inicio de cada período de 30 (treinta) días (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrará durante dicho período, conforme a lo siguiente:

Adicionar [*] ([*]) puntos porcentuales, a la tasa de interés interbancaria de equilibrio ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a plazos de 28 (veintiocho) días, capitalizada a 30 (treinta) días, o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, dadas a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de computo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado por dicho banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la o las tasas comunicadas en el día hábil más próximo a dicha fecha (en adelante, la "Tasa de Interés Bruto Anual").

En el evento de que dejare de existir o publicarse la TIIE, para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, se tomará aquella tasa que sustituya a la TIIE, de conformidad con las disposiciones aplicables, en cuyo caso, la misma pasará a ser la Tasa de Interés de Referencia.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36,000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

TR = TIIE o tasa sustituta.

PL = Plazo de la TIIE o tasa sustituta en días.

NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo se computará a partir de su fecha de emisión y al inicio de cada período y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada período, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN * \left(\frac{TB}{36000} * N \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del Período correspondiente.

VN = Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
 N = Días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

Iniciado cada periodo de 30 (treinta) días, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, dos días hábiles anteriores a la fecha de pago correspondiente, dará a conocer a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, (en lo sucesivo "CNBV") a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en lo sucesivo "Indeval") por escrito o a través de los medios que ésta determine y a la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., (en lo sucesivo "BMV"), a través de medios electrónicos (incluyendo el EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) que mantiene la BMV) o a través de los medios que estas últimas determinen, el importe de los intereses a pagar y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente período.

Los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer período. Será del [*]% ([*] por ciento).

Pago de intereses Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo se liquidarán conforme se determine en cada caso en el correspondiente Calendario de Pagos de Intereses, o conforme se establezca en el Título correspondiente, y en su caso si la fecha de pago de intereses es día inhábil, se efectuará el día hábil siguiente (considerando para su cálculo el número de días efectivamente transcurridos hasta su pago). El pago se realizará mediante transferencia electrónica de fondos, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Indeval distribuirá estos fondos a través de transferencia electrónica, a los intermediarios correspondientes.

Calendario de pagos de intereses

N° de Período	Fecha de pago de intereses
1	12 de enero de 2020
2	11 de febrero de 2020
3	12 de marzo de 2020
4	11 de abril de 2020
5	11 de mayo de 2020
6	10 de junio de 2020
7	10 de julio de 2020
8	9 de agosto de 2020
9	8 de septiembre de 2020
10	8 de octubre de 2020
11	7 de noviembre de 2020
12	7 de diciembre de 2020

Intereses Moratorios En caso de incumplimiento en el pago de los intereses ordinarios y/o, en su caso, principal, pactados en el Título que documenta cualquier emisión al amparo del Programa, se darán por vencidas anticipadamente el total de las obligaciones estipuladas en el mismo y se causará un interés moratorio sobre el principal insoluto igual a una tasa de interés bruta anual que resulte de multiplicar por 0.5 (Cero punto cinco) veces la Tasa de Interés Bruta Anual aplicable al período o períodos en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios se causarán a partir del día hábil siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta la fecha en que la suma del principal más los intereses pactados hayan quedado íntegramente cubiertos, sobre la base de un año de 360 (Trescientos Sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios se sumarán a los ordinarios que correspondan.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de las Palmas No. 215, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, y en la misma moneda que el principal.

Gastos relacionados con la Oferta:

Concepto:	Importe
(i)	Estudio y trámite ante CNBV: \$[*]
(ii)	Derechos de inscripción en RNV: \$[*]
(iii)	Listado en BMV: \$[*]
(iv)	Comisión por colocación: \$[*]
(v)	Cuota en Indeval: \$[*]
(vi)	Honorarios del asesor legal: \$[*]
(vii)	Honorarios de auditores externos: \$[*]
(viii)	Honorarios de la institución calificadoradora: \$[*]
(ix)	Honorarios del Representante Común: \$[*]

Los honorarios y comisiones incluyen IVA
 La Emisora cubrirá estos conceptos con recursos propios.

Recursos netos que obtendrá la Emisora:	\$[*]([*] pesos 00/100 M.N.)
Origen de los recursos del pago de la emisión	La emisión se pagará con recursos propios de la Emisora.
Destino de los recursos	Los recursos que se obtengan con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo, podrán ser utilizados para capital de trabajo, sustitución de deuda de la Emisora; así como para liquidar los gastos de la emisión correspondiente.
Forma y lugar de pago	Los intereses y el principal se pagarán en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C. P. 06500, Ciudad de México, a través de transferencia electrónica. Indeval únicamente efectuará pagos y liquidaciones en el lugar de pago señalado en el Título, respecto de los valores que se encuentren en dicha institución depositados.
Garantía	El programa no contará con garantía alguna para garantizar las obligaciones a cargo de la Emisora, ni gozará de garantía por parte del Instituto de Protección al Ahorro Bancario.
Amortización	La presente emisión se amortizará a su valor nominal, a su vencimiento, es decir el día 7 de diciembre de 2020, contra entrega del presente Título, en un solo pago a su valor nominal. Dicha amortización será mediante transferencia electrónica a los intermediarios que adquieran dichos Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo.
Amortización anticipada	Atento a lo dispuesto en la fracción I del artículo 26 de la Circular 3/2012 de Banco de México, los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo tendrán una vigencia forzosa de un año (360 días) y no podrán amortizarse anticipadamente de manera voluntaria por la Emisora.
Causas de vencimiento anticipado	Los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo vencerán anticipadamente en forma automática en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> a) Si la Emisora dejare de cubrir oportunamente cualquier pago de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3(tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se debió realizarse; b) Si la Emisora fuere declarada en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento; c) Si la Emisora dejare de contar con las autorizaciones gubernamentales que requiera para su operación como Institución de Banca Múltiple; y d) Si fuese cancelada la inscripción de los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo en el Registro Nacional de Valores. <p>En tales casos, la Emisora no habrá de pagar prima por el vencimiento anticipado a los Tenedores.</p> <p>El Representante Común dará a conocer a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine); a Indeval por escrito o a través de los medios que ésta determine y a la CNBV, en cuanto se tenga conocimiento de algún caso de vencimiento anticipado.</p>
Régimen fiscal aplicable	La tasa de retención del impuesto sobre la renta aplicable respecto de los intereses pagados derivados de los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo se encuentra sujeta: (i) En el caso de personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente y (ii) En el caso de 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. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá ser modificado durante la vigencia de la emisión.
Posibles Adquirentes	Estos Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo podrán ser adquiridos por: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Depósito en administración	Los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo serán depositados en administración en Indeval, por Casa de Bolsa Base, S.A. de C.V., Grupo Financiero Base.
Tribunales competentes	Para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo, la Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los mismos, los Tenedores, se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando a cualquier otra jurisdicción o competencia, o cualquier fuero que pudiera corresponderle por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Intermediario Colocador Casa de Bolsa Base, S.A. de C.V., Grupo Financiero Base.
Representante Común Ci Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple.

Intermediario Colocador



**Casa de Bolsa Base, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Base.**

Los Certificados Bursátiles Bancarios de Corto Plazo objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa de colocación autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que se encuentra inscrito con el número 3443-4.16-2017-001, 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 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 presentada al efecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Ciudad de México, a 10 de diciembre de 2019

Autorización para la publicación C.N.B.V. 153/10419/2017 de fecha
23 de junio de 2017.