

27 de marzo de 2020

**FIDEICOMISO 2400 - BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO BAJO EL FIDEICOMISO
IRREVOCABLE Y TRASLATIVO DE DOMINIO NUMERO 2400**

A continuación se resume cierta información, incluida la información financiera, que fue revelada a ciertos posibles inversionistas del Fideicomiso 2400 - Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario bajo el Fideicomiso Irrevocable y Translativo de Dominio Número 2400 (el "nuestro", "nosotros", "nos" o el "Fideicomiso del Emisor"), que posee las siguientes propiedades: Fórum Culiacán, Torre Esmeralda III, Masaryk 111, City Walk, Fórum Cuernavaca, Explanada Puebla, Paseo Querétaro, La Isla Mérida y Explanada Pachuca (las "Propiedades").

Los montos en dólares estadounidenses (US) descritos aquí se han traducido pesos mexicanos a un tipo de cambio de Ps.24.29 por dólar estadounidense, que fue el tipo de cambio publicado por el Banco Central Mexicano en el Boletín Oficial Federal el 26 de marzo de 2020.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Acontecimientos recientes relacionados con nuestro endeudamiento

La pandemia COVID-19 ha tenido y seguirá teniendo un efecto adverso importante en nuestro negocio.

Desde diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (2019-nCov, conocida como "COVID-19") se ha extendido por todo el mundo. El 3 de marzo de 2020, COVID-19 fue categorizado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud. La pandemia COVID-19 ha dado lugar a numerosas muertes y a la imposición de "refugio in situ" a nivel local, municipal y gobiernos nacionales y otras medidas de cuarentena, cierres fronterizos y otras restricciones a los viajes, están causando una serie de interrupción comercial sin precedentes en numerosas jurisdicciones, incluyendo México.

El brote de COVID-19 ha reducido significativamente y esperamos que continúe reduciendo el tráfico en nuestros centros comerciales, ya sea como resultado de las precauciones tomadas por los consumidores para evitar las multitudes o las ordenanzas gubernamentales para cerrar negocios "no esenciales", como las salas de cines y restaurantes. Esperamos que el tráfico lento continúe durante un período de tiempo sostenido, lo que afectaría negativamente el negocio de nuestros inquilinos, la condición financiera y los resultados de las operaciones. Además, una reducción significativa en las ventas de inquilinos como resultado de esta desaceleración afectará negativamente los arrendamientos de nuestros centros comerciales que incluyen un componente de alquiler variable basado en las ventas de los inquilinos. Durante el mes de marzo, hemos sufrido una reducción significativa en el cobro de los pagos de alquiler, lo que ha afectado negativamente nuestros flujos de efectivo. Además, en los últimos días, varios inquilinos en las Propiedades, incluidos los principales inquilinos, se han acercado a Desarrolladora 2054, S.A.P.I. de C.V., nuestro administrador, pidiendo concesiones, exoneraciones y períodos de gracia con respecto a sus obligaciones de pagos de alquiler. Con el fin de ayudar a nuestros inquilinos a evitar un incumplimiento bajo sus contratos de arrendamiento y para mantener nuestra base de inquilinos actual después de que el brote COVID-19 se haya levantado, actualmente esperamos ofrecer a nuestros inquilinos 40%, 30%, 20% y 10% de descuentos en el alquiler fijo requerido para los meses de abril, mayo, junio y julio, respectivamente. Estos descuentos solo estarían disponibles para los inquilinos que están al día en sus pagos de alquiler hasta marzo, y no se aplicarían a supermercados, farmacias, bancos o tiendas de conveniencia. Dependemos de los flujos de efectivo derivados de los pagos de alquiler en las Propiedades para atender nuestro endeudamiento. La incapacidad de cobrar oportunamente los pagos de alquiler de nuestros inquilinos y una reducción significativa en el componente variable de los alquileres cobrados afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones y nuestra capacidad para atender nuestro endeudamiento.

En los últimos días, el gobierno federal mexicano, así como las autoridades locales y municipales dentro de México, han promovido y aplicado medidas de autodistanciamiento y cuarentena y han promulgado regulaciones que limitan las operaciones de negocios "no esenciales". Adicionalmente, algunos estados dentro de México han promulgado regulaciones que ordenan el cierre obligatorio de áreas públicas, como centros comerciales, ubicados dentro del estado. El 24 de marzo de 2020, el gobierno federal mexicano promulgó la imposición de restricciones adicionales y cierres después de entrar en la "fase dos" como respuesta a la pandemia COVID-19. Anticipamos que estas restricciones, que incluyen cierres de escuelas, cancelación de eventos de más de 100 personas y suspensión

temporal de ciertas actividades de trabajo, actualmente hasta el 19 de abril de 2020, disminuirán aún más el tráfico de consumidores. Dicha ordenanza no requiere el cierre de las Propiedades. Sin embargo, la transición a la "fase dos" puede aumentar la probabilidad, y acelerar la línea de tiempo, de cierres forzados de todas o partes de las Propiedades. Si los gobiernos federales, estatales y/o municipales nos exigen que cerremos nuestros centros comerciales y edificios de oficinas corporativas, no podemos predecir cuánto tiempo estarán en vigor estas medidas. Cualquier cierre de las Propiedades tendrá un efecto adverso material en los negocios de nuestros inquilinos, condición financiera y resultados de las operaciones y, en consecuencia, en nuestra capacidad para cobrar los pagos de alquiler. Ninguna de las pérdidas incurridas o en las que hayamos incurrido como resultado de la pandemia COVID-19, ya sea como resultado de la interrupción del negocio, la incapacidad para cobrar los pagos de alquiler o de otra manera, está cubierta por el seguro que actualmente tenemos en nuestro poder. Además, de conformidad con los códigos civiles en los estados donde se encuentran las Propiedades, nosotros, como arrendador, somos generalmente responsables de las pérdidas sufridas por nuestros inquilinos como resultado de casos fortuitos o fuerza mayor. Si estamos obligados a cerrar una Propiedad como resultado de una orden gubernamental, esperamos que nuestros inquilinos en dicha Propiedad traten de invocar la provisión de fuerza mayor en sus arrendamientos, en virtud de la cual se les podría permitir suspender los pagos de alquiler desde la fecha de declaración del cierre forzoso hasta que los inquilinos vuelvan a tener acceso a las Propiedades. Si los cierres forzados superan los dos o tres meses, dependiendo en el estado en el que se encuentre ubicada la Propiedad, los inquilinos podrán ampararse en la provisión de fuerza mayor para rescindir sus contratos de arrendamiento sin penalización. Si cualquiera de nuestros inquilinos existentes termina sus contratos de arrendamiento, no podemos asegurar que podremos celebrar contratos de arrendamiento con nuevos inquilinos de manera oportuna, o en lo absoluto. Incluso si somos capaces de entrar en nuevos contratos de arrendamiento, tampoco podemos asegurar que los contratos de arrendamiento con nuevos inquilinos serán en términos tan favorables como los términos que tenemos con nuestros inquilinos existentes. Una suspensión, renuncia, exoneración o reducción de los pagos de alquiler de nuestros inquilinos, o una terminación de un número significativo de contratos de arrendamiento con nosotros, afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones y nuestra capacidad para atender nuestro endeudamiento.

A partir de la fecha del presente documento, la pandemia COVID-19 y su respuesta continúan desarrollándose rápidamente en muchos países de todo el mundo, incluido México. No podemos predecir el efecto total de la pandemia en nuestro negocio o en la economía mexicana. Los gobiernos federales, estatales y municipales en México pueden anunciar nuevas restricciones a la comunidad empresarial y a la población en general y no podemos predecir cuál puede ser el efecto de las restricciones actuales o futuras. No podemos predecir la duración de la pandemia, el efecto de las medidas gubernamentales u otras medidas adoptadas para intentar frenar la pandemia o la duración de tales medidas. Además, los hábitos de consumo, incluso después de la pandemia y la terminación de tales restricciones gubernamentales, pueden alterarse, lo que puede tener un efecto adverso importante en nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones y nuestra capacidad para atender nuestro endeudamiento.

Debido a las consecuencias adversas de la pandemia COVID-19, podríamos no tener fondos suficientes para hacer pagos de capital o intereses sobre parte de nuestra deuda existente hasta finales de 2020. Esperamos requerir solicitar exoneraciones o consentimientos a las modificaciones de nuestras obligaciones de pago y otros convenios en algunos de nuestros acuerdos de deuda.

En la medida en que COVID-19 afectará nuestras operaciones y los resultados financieros de nuestros inquilinos dependerá de los acontecimientos futuros, como la duración, la gravedad y el alcance del brote y las medidas adoptadas para contener o tratar el brote por parte de las autoridades federales y gobiernos estatales en México. En los últimos días, el presidente López Obrador ha indicado que el gobierno mexicano no proporcionará ninguna ayuda financiera o asistencia a las empresas mexicanas que presenten problemas financieros como resultado de la pandemia COVID-19. No podemos asegurar que los gobiernos federales o estatales mexicanos proporcionarán cualquier tipo de ayuda financiera u otra asistencia en el futuro. Por ejemplo, a partir de la fecha del presente documento, tenemos fondos en nuestras cuentas de reserva de intereses que suman aproximadamente 60 días de intereses pagaderos de nuestros certificados bursátiles. Anticipamos que la pandemia COVID-19 afectará nuestros flujos de efectivo durante un período de tiempo sostenido, y por lo tanto esperamos requerir acercarnos a algunos de nuestros acreedores en el corto plazo para buscar exenciones y modificaciones a nuestras obligaciones de pago de intereses y otros convenios en nuestros diversos acuerdos de deuda, incluyendo evitar una retención de efectivo, una amortización rápida o un evento de incumplimiento bajo nuestro endeudamiento. Es posible que no podamos obtener los consentimientos necesarios para tales enmiendas o exoneraciones, y nos veamos obligados a tratar de reestructurar nuestro endeudamiento. Si se produce un caso de incumplimiento, algunos de nuestros acreedores pueden iniciar los procedimientos de liquidación acordados de nuestras propiedades de acuerdo con nuestro acuerdo de fideicomiso.

En las últimas semanas, el peso mexicano se ha devaluado significativamente frente al dólar estadounidense, lo que puede afectar negativamente nuestra capacidad de hacer pagos sobre nuestro endeudamiento denominado en dólares estadounidenses.

El peso mexicano ha sido objeto de una devaluación significativa frente al dólar estadounidense en las últimas semanas como resultado de la inestabilidad actual en la economía global, y puede estar sujeto a fluctuaciones significativas en el futuro. Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de este Suplemento, el valor del peso mexicano en relación con el dólar estadounidense basado en publicaciones del Banco Central Mexicano ha disminuido aproximadamente 25.0%. Esta y cualquier otra devaluación del peso mexicano puede limitar nuestra capacidad de cobrar los ingresos de alquiler denominados en dólares estadounidenses, lo que a su vez puede afectar negativamente nuestra capacidad de realizar pagos a nuestro endeudamiento denominado en dólares estadounidenses.

El continuo declive de la economía mexicana tendría un efecto adverso importante en nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones y nuestra capacidad para atender nuestro endeudamiento.

Operamos en México y todas las Propiedades están ubicadas en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos económicos, legales y regulatorios específicos de México, incluyendo la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso mexicano en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, la fiscalidad y regulación confiscatorias, expropiación, inestabilidad social y acontecimientos políticos, sociales y económicos en México. Muchos países de todo el mundo, incluido México, están sufriendo crisis económicas y sociales significativas como resultado del brote de COVID-19 y la volatilidad de los precios del petróleo, y estos eventos pueden continuar por un período de tiempo sostenido. Los profesionales del mercado han estimado recientemente una fuerte caída del producto interno bruto mexicano que se espera para 2020. Por ejemplo, el 26 de marzo de 2020, S&P rebajó la calificación crediticia soberana de México a "BBB" de "BBB+". Estos eventos y el continuo declive de la economía mexicana tendrían un efecto adverso importante en nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones y nuestra capacidad para atender nuestro endeudamiento.

Datos operativos seleccionados al 31 de diciembre de 2019

En la siguiente tabla se establece la ubicación, el año de apertura, el ABR y la tasa de ocupación de cada una de las Propiedades al 31 de diciembre de 2019.

Propiedad	Ubicación	Año de apertura	ABR (m²)	Tasa de ocupación (%)
Uso mixto				
Masaryk 111	CDMX	2008	26,412 ⁽³⁾	97%
Centros comerciales				
Forum Culiacán	Sinaloa	2003	39,683 ⁽⁴⁾	91%
City Walk	CDMX	2010	3,506	90%
Fotum Cuernavaca ⁽¹⁾	Morelos	2016	58,121 ⁽⁵⁾	85%
Explanada Puebla	Puebla	2018	84,607 ⁽⁶⁾	95%
Paseo Querétaro	Querétaro	2018	79,963	94%
La Isla Mérida	Yucatán	2018	57,573 ⁽⁶⁾	91%
Explanada Pachuca ⁽²⁾	Hidalgo	2019	75,131 ⁽⁶⁾	74%
Subtotal			398,584	88%
Oficina Corporativa				
Torre Esmeralda III	CDMX	2005	23,257	96%
Total			448,253	89%

⁽¹⁾ Forum Cuernavaca ha incorporado recientemente el concepto *Mallertainment*, que transformará la propiedad de la marca Forum a Outlet.

⁽²⁾ Explanada Pachuca inició operaciones comerciales el 26 de septiembre de 2019, tras lo cual abrió 152 espacios comerciales.

⁽³⁾ Refleja la apertura de un espacio comercial en 2019.

⁽⁴⁾ Refleja la apertura de ocho espacios comerciales en 2019.

⁽⁵⁾ Refleja la apertura de trece espacios comerciales en 2019.

⁽⁶⁾ Desde la fecha del offering memorandum, algunos de nuestros afiliados han asumido temporalmente la gestión de los centros de entretenimiento de Explanada Puebla, La Isla Mérida y Explanada Pachuca, lo que ha dado como resultado un incremento del 102.2%, 137.2% y 123.3% en el espacio arrendado a afiliados, respectivamente, al 31 de diciembre de 2019 en comparación con el 30 de septiembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de alquiler total atribuible a las filiales era del 13%, 11% y 10% para las Propiedades Explanada Puebla, La Isla Mérida y Explanada Pachuca, respectivamente. Nuestros afiliados están actualmente en conversaciones con operadores externos para asignar la gestión de estos centros de entretenimiento.

Al 31 de diciembre de 2019, el Tenor de Arrendamiento Promedio Ponderado (WALT) para los contratos de arrendamiento en las Propiedades fue de 4.8 años, y el Tenor de Arrendamiento Promedio Ponderado para los centros comerciales y oficinas corporativas fue de 5.0 y 3.1 años, respectivamente. El Tenor de Arrendamiento Promedio Ponderado en dólares estadounidense fue de 3.0 años.

Acontecimientos recientes relacionados con una propuesta de expansión en el Forum Culiacán

En marzo de 2020, anunciamos planes para iniciar una expansión del Forum Culiacán que se proyecta que añadirá aproximadamente 6,850 metros cuadrados de ABR adicional a la Propiedad. Se espera que la expansión comience en mayo de 2020 y se complete en el tercer trimestre de 2021. El costo aproximado será de Ps. 266.2 millones (US\$10.6 millones), que será pagado en su totalidad por nuestro Patrocinador. La finalización del proyecto de ampliación está sujeta a la recepción de permisos locales y autorizaciones reglamentarias.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera anual auditada para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 que figura en las tablas siguientes se deriva de nuestra auditoría especial que combina ingresos históricos y los gastos operativos directos relacionados con las Propiedades para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, junto con las notas de los mismos, y la información financiera anual auditada para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 que figura en las siguientes tablas que se deriva de nuestra propósito combinado de los ingresos históricos y los gastos operativos directos relacionados con las Propiedades para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, junto con sus notas.

	Para el año terminado el 31 de diciembre,		
	2019	2019	2018
	(millones de dólares EE.UU.)	(millones de Ps.)	
Estado de ingresos y datos de gastos operativos directos			
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios.	55.1	1,338.4	816.9
Ingresos por mantenimiento y publicidad	9.8	239.1	146.8
Servicios de operación.....	3.2	76.6	30.7
Ingresos totales	68.1	1,654.1	994.4
Gastos			
Gastos de mantenimiento y operación.....	12.8	312.0	204.4
Comisión por administración de la propiedad.	1.8	44.8	30.5
Impuestos inmobiliarios	1.6	38.2	18.3
Comisión por comercialización.....	1.5	35.6	21.7
Gastos de administración.....	1.8	44.1	48.9
Total de gastos directos de operación.....	19.5	474.7	323.8
Ingresos en exceso de los gastos directos de operación	48.6	1,179.4	670.6

La siguiente tabla presenta ingresos en exceso de los gastos directos de operación de cada una de las Propiedades:

Información de la propiedad	Para el año terminado el 31 de diciembre,					
	2019			2018		
	Ingresos totales	Total de Gastos Directos	Ingresos en exceso de los gastos directos de operación (millones de Ps.)	Ingresos totales	Total de Gastos Directos	Ingresos en exceso de los gastos directos de operación
Uso mixto						
Masaryk 111	180.0	42.8	137.2	174.6	46.9	127.7
Centros comerciales						
Forum Culiacán	281.0	47.6	233.4	265.9	61.4	204.5
City Walk	19.6	5.3	14.3	20.7	6.0	14.6
Forum Cuernavaca.....	195.0	55.9	139.1	162.8	46.8	116.0
Explanada Puebla	217.5	69.3	148.2	50.6	28.1	22.5
Paseo Querétaro.....	306.9	96.8	210.1	48.4	20.3	28.1
La Isla Mérida	210.3	100.0	110.3	80.5	68.3	12.3
Explanada Pachuca ⁽¹⁾	43.0	13.7	29.2	-	-	-
Subtotal	1,273.3	388.6	884.8	628.9	231.0	397.9
Oficina Corporativa						
Torre Esmeralda III	200.8	43.4	157.4	190.9	45.9	145.0
Total.....	1,654.1	474.7	1,179.4	994.4	323.8	670.6

⁽¹⁾ Explanada Pachuca inició operaciones comerciales el 26 de septiembre de 2019.

Resultados de las operaciones

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos históricos y los gastos directos de operación de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Para el año terminado el 31 de diciembre,		
	2019	2018	% De cambio 2018-2019
	(millones de Ps.)		
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento y premios	1,338.4	816.9	63.8%
Ingresos por mantenimiento y publicidad	239.1	146.8	62.9%
Servicios de operación	76.6	30.7	149.7%
Ingresos totales	1,654.1	994.4	66.3%
Gastos			
Gastos de mantenimiento y operación.....	312.0	204.4	52.6%
Comisión por administración de la propiedad	44.8	30.5	46.8%
Impuestos inmobiliarios	38.2	18.3	108.9%
Comisión por comercialización.....	35.6	21.7	64.1%
Gastos de administración.....	44.1	48.9	(9.8)%
Total de gastos directos de operación	474.7	323.8	46.6%
Ingresos en exceso de los gastos directos de operación	1,179.4	670.6	75.9%

Ingresos totales

Los ingresos totales aumentaron en un 66.3%, pasado de Ps. 994.4 millones en 2018, a Ps.1,654.1 millones en 2019 por las razones expresadas a continuación.

- *Ingresos por arrendamiento y premios.* Los ingresos por renta y premios aumentaron un 63.8%, de Ps. 816.9 millones en 2018 a Ps.1,338.4 millones en 2019, debido principalmente a (i) el inicio de operaciones en La Isla Mérida (abierta en abril de 2018), Explanada Puebla (abierta en septiembre de 2018), Paseo Querétaro (abierto en octubre de 2018) y Explanada Pachuca (abierta en octubre de 2019), que colectivamente contribuyeron a una cantidad significativa de ingresos de alquiler en 2019, y (ii) un aumento en el alquiler variable en las Propiedades Forum Culiacán y Masaryk 111 como resultado de mayores ventas por parte de nuestros inquilinos en dichas Propiedades.
- *Ingresos por mantenimiento y publicidad.* Los ingresos por mantenimiento y publicidad aumentaron un 62.9%, de Ps. 46.8 millones en 2018 a Ps. 239.1 millones en 2019, debido a (i) el inicio de operaciones en las Propiedades descritas anteriormente, y (ii) un aumento en los ingresos de mantenimiento en Torre Esmeralda III como resultado de un aumento en el precio por metro cuadrado pagado por cada condominio en la Propiedad.
- *Servicios de operación.* Los servicios de operación aumentaron un 149.7%, de Ps. de 30.7 millones en 2018 a Ps.76.6 millones en 2019, principalmente por el inicio de las operaciones en las Propiedades descritas anteriormente.

Total de gastos directos de operación

Los gastos operativos directos totales aumentaron un 46.6%, de Ps. 323.8 millones en 2018 a Ps.474.7 millones en 2019 por las razones que se explican a continuación. Los gastos totales directos de operación como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron al 28.7% en 2019 desde el 32.6% en 2018.

- *Gastos de mantenimiento y operación.* Los gastos de mantenimiento y operación aumentaron un 52.6%, desde Ps. 204.4 millones en 2018 a Ps. 312.0 millones en 2019, principalmente debido a (i) el inicio de las operaciones en las Propiedades descritas anteriormente, y (ii) un aumento en los gastos de electricidad en las cinco Propiedades restantes.
- *Comisión por administración de la propiedad.* Los gastos por la administración de la propiedad aumentaron en un 46.8%, desde Ps. 30.5 millones en 2018 a Ps. 44.8 millones en 2019, debido a (i) el inicio de las operaciones en las Propiedades descritas anteriormente, y (ii) el incremento de ingresos en las Propiedades como se describió anteriormente, lo que aumenta la cantidad que estamos obligados a pagar por la administración de la propiedad, ya que los honorarios de administración de la propiedad se basan en un porcentaje de los ingresos.
- *Impuestos inmobiliarios.* Los gastos del impuesto sobre bienes inmuebles aumentaron un 108.9%, pasando de Ps. 18.3 millones en 2018 a Ps. 38.2 millones en 2019, debido a (i) el inicio de las operaciones en las Propiedades descritas anteriormente, y (ii) un aumento en los impuestos inmobiliarios en las cinco Propiedades restantes como resultado de los ajustes del índice de consumo.
- *Comisión por comercialización.* Los gastos de comisiones de comercialización aumentaron un 64.1%, de Ps. 21.7 millones en 2018 a Ps. 35.6 millones en 2019, principalmente por el inicio de operaciones en las Propiedades descritas anteriormente, que nos obligan a pagar comisiones de comercialización a terceros por arrendamientos en estas Propiedades.
- *Gastos por administración.* Los gastos de administración disminuyeron en un 9.8%, de Ps. 48.9 millones en 2018 a Ps. 44.1 millones en 2019, debido a una disminución de las reservas de arrendamiento sin rendimiento creadas en 2019 en comparación con 2018.

Ingresos por encima de los gastos directos de operación

Por las razones descritas anteriormente, los ingresos en exceso de los gastos directos de operación incrementaron 75.9%, de Ps. 670.6 millones en 2018 a Ps.1,179.4 millones en 2019.