

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
con informe de los auditores independientes

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el capital contable
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros



Av. Ejército Nacional 843-B  
Antara Polanco  
11520 Mexico

Tel: +55 5283 1300  
Fax: +55 5283 1392  
ey.com/mx

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de  
BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos

### 1. Desarrollos inmobiliarios

#### Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado los desarrollos inmobiliarios como un asunto clave para nuestra auditoría debido a la importancia de este rubro para los usuarios de los estados financieros de la Compañía, derivada del crecimiento en los inventarios de proyectos inmobiliarios, la importancia de obtener evidencia de auditoría relacionada con los costos incurridos y valuación de los proyectos y aspectos fiscales relacionados con la deducción de costos incurridos por la Compañía.

#### Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Analizamos los costos incurridos en los proyectos inmobiliarios considerando los conceptos calificables, realizamos pruebas globales y analíticas con la finalidad de validar el registro de los movimientos en obra en proceso e intereses capitalizables. Conciliamos la totalidad de los desarrollos inmobiliarios contra la determinación del costo de ventas por unidad vendida, con base en el indiviso que le corresponde a cada departamento. Analizamos muestras representativas de los incrementos observados en los desarrollos inmobiliarios considerando las partidas significativas, las cuales comparamos con el soporte documental correspondiente.

En las Notas 2k) y 7 de los estados financieros adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre sus políticas para la contabilización de los desarrollos inmobiliarios y el costo de ventas, al 31 de diciembre de 2017.

## 2. Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos

### Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado a los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos como un asunto clave para nuestra auditoría debido al grado significativo de subjetividad que existe en criterios de interpretación sobre las leyes fiscales en México. También, nos enfocamos en ésta área debido a las posibles diferencias de interpretación de las leyes fiscales lo que pudiera originar contingencias fiscales futuras y como consecuencia incidir también en la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. El área de impuestos a la utilidad requiere habilidades técnicas especializadas en impuestos.

### Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Comparamos los importes contables utilizados en el cálculo para la determinación del impuesto causado y el diferido con los saldos auditados a la misma fecha. Evaluamos la información financiera proyectada utilizada por la Compañía la cual respalda el reconocimiento de activos por impuestos diferidos, dada su recuperabilidad. Involucramos a nuestros propios especialistas fiscales de México para la aplicación de los procedimientos de auditoría en los impuestos. Analizamos la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la utilidad y probamos partidas significativas. También evaluamos la presentación y revelación de los impuestos a la utilidad causado y diferido, conforme a los requisitos contables correspondientes.

En la Nota 2f) y 15 de los estados financieros adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre sus políticas para los impuestos causado y diferido, así como de los activos por impuesto diferido.

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de emisión de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

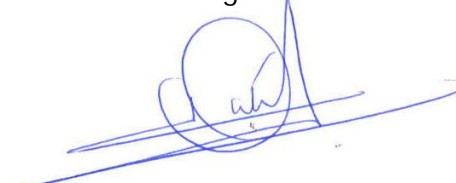
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas. El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

Mancera, S.C.  
Integrante de  
Ernst & Young Global Limited

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. A. Valverde', written over a horizontal line.

C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México  
16 de abril de 2018



BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 1,057,279	\$ 627,772
Partes relacionadas (Nota 5)	132,742	463,879
Cuentas por cobrar	26,261	303,118
Impuestos por recuperar	32,160	44,577
<b>Total del activo corriente</b>	<b>1,248,442</b>	<b>1,439,346</b>
<b>Activo no corriente:</b>		
Depósitos en garantía	3,542	32,264
Inversión en asociadas (Nota 6)	115,793	104,017
Crédito mercantil	229,299	231,495
Desarrollos inmobiliarios (Nota 7)	5,444,134	3,516,564
Mobiliario y equipo, neto (Nota 8)	22,627	12,727
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	9,178	8,317
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	1,534,631	948,826
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>7,359,204</b>	<b>4,854,210</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 8,607,646</b>	<b>\$ 6,293,556</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Deuda a corto plazo (Nota 9)	\$ 464,667	\$ 166,667
Proveedores y otras cuentas por pagar	165,543	514,823
Impuestos y contribuciones por pagar	17,598	14,099
Anticipos de clientes (Nota 12)	2,589,437	2,239,760
Partes relacionadas (Nota 5)	15,718	2,282
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>3,252,963</b>	<b>2,937,631</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Deuda a largo plazo (Nota 9)	2,434,234	2,109,034
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro (Nota 11)	1,252	-
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	1,169,859	864,435
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>3,605,345</b>	<b>2,973,469</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>6,858,308</b>	<b>5,911,100</b>
<b>Capital contable: (Nota 14)</b>		
Capital social	1,970,184	1,468,084
Capital social suscrito no exhibido	-	( 50)
	<b>1,970,184</b>	<b>1,468,034</b>
<b>Resultados acumulados:</b>		
De años anteriores	( 1,303,357)	( 788,099)
Del año	347,209	215,984
<b>Total de resultados acumulados</b>	<b>( 956,148)</b>	<b>( 572,115)</b>
<b>Otras cuentas de capital</b>	<b>( 50,526)</b>	<b>( 524,831)</b>
Otras partidas de pérdida integral	( 1,314)	-
<b>Capital contable atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>962,196</b>	<b>371,088</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>787,142</b>	<b>11,368</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>1,749,338</b>	<b>382,456</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 8,607,646</b>	<b>\$ 6,293,556</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Ingresos por enajenación de departamentos	\$ 2,479,048	\$ 3,219,714
Ingresos por construcción	64,428	2,074
Ingresos por prestación de servicios	7,717	99,000
Costo de ventas por enajenación de departamentos	( 1,817,152)	( 1,880,033)
Utilidad bruta	<u>734,041</u>	<u>1,440,755</u>
Ingresos y gastos de operación:		
Otros ingresos operativos, netos (Nota 2 r)	163,472	271,682
Gastos de administración	( 281,419)	( 337,663)
Gastos de venta	( 163,727)	( 240,237)
Utilidad de operación	<u>452,367</u>	<u>1,134,537</u>
Resultado de financiamiento:		
Intereses a favor	39,840	39,298
Intereses a cargo	( 57,634)	( 67,506)
Instrumentos financieros derivados	( 36,481)	( 3,467)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	( 5,335)	1,316
	<u>( 59,610)</u>	<u>( 30,359)</u>
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	-	( 538,237)
Participación en el resultado de compañías asociadas (Nota 6)	( 684)	( 71,033)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	392,073	494,908
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	( 136,512)	( 267,556)
Utilidad antes de la operaciones discontinuadas	255,561	227,352
Operaciones discontinuadas (Nota 1 II.)	( 36,669)	-
Utilidad neta del periodo	<u>\$ 218,892</u>	<u>\$ 227,352</u>
Utilidad neta del periodo atribuible a:		
Participación controladora	\$ 347,209	\$ 215,984
Participación no controladora	( 128,317)	11,368
	<u>\$ 218,892</u>	<u>\$ 227,352</u>
Otras partidas de pérdida integral:		
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	\$ ( 1,314)	\$ -
Total de otras partidas de pérdida integral	( 1,314)	-
Utilidad integral del periodo	<u>\$ 217,578</u>	<u>\$ 227,352</u>
Utilidad integral del periodo atribuible a:		
Participación controladora	\$ 345,895	\$ 215,984
Participación no controladora	( 128,317)	11,368
	<u>\$ 217,578</u>	<u>\$ 227,352</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 14)

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	Otras cuentas de capital	Otras partidas de pérdida integral	(Pérdida) utilidad integral del periodo	Total capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,021,484	\$ ( 50)	\$ 1,725	\$ ( 291,729)	\$ ( 290,004)	\$ ( 71,500)	\$ -	\$ -	\$ 659,930	\$ -	\$ 659,930
Aumento de capital social	446,600								446,600		446,600
Efectos de fusión				20,395	20,395				20,395		20,395
Efecto por adquisición de compañías bajo control común						( 453,331)			( 453,331)		( 453,331)
Reparto de remanentes distribuibles				( 53,477)	( 53,477)				( 53,477)		( 53,477)
Disminución de capital				( 465,013)	( 465,013)				( 465,013)		( 465,013)
Utilidad neta del periodo				215,984	215,984			\$ 215,984	215,984	11,368	227,352
Utilidad integral del periodo								\$ 215,984			-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,468,084	( 50)	1,725	( 573,840)	( 572,115)	( 524,831)	-	-	371,088	11,368	382,456
Aumento en el capital social	502,100	50							502,150	100,000	602,150
Distribución de remanentes a fideicomisarios				( 256,092)	( 256,092)				( 256,092)		( 256,092)
Efecto por venta de acciones y disminución en porcentaje de participación			( 845)	( 474,305)	( 475,150)	474,305			( 845)	804,091	803,246
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro							( 1,314)	\$( 1,314)	( 1,314)		( 1,314)
Pérdida neta del periodo				347,209	347,209			347,209	347,209	( 128,317)	218,892
Pérdida integral del periodo								\$ 345,895			-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,970,184	\$ -	\$ 880	\$ ( 957,028)	\$ ( 956,148)	\$ ( 50,526)	\$ ( 1,314)	\$ -	\$ 962,196	\$ 787,142	\$ 1,749,338

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el	
	2017	2016
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 392,073	\$ 494,908
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación de mobiliario y equipo, neto (Nota 8)	6,123	5,480
Intereses devengados a favor	( 39,840)	( 39,298)
Intereses devengados a cargo	57,634	67,506
Instrumentos financieros derivados	36,481	3,467
Participación en los resultados de compañías asociadas	684	71,033
Costo neto del periodo	192	-
Pérdida en venta de acciones y operaciones discontinuadas	( 36,669)	538,237
	<u>416,678</u>	<u>1,141,333</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	394,298	( 235,683)
Impuestos por recuperar	12,417	( 26,738)
Depósitos en garantía	28,772	( 32,046)
Desarrollos inmobiliarios	( 1,927,570)	1,258,053
Proveedores y otras cuentas por pagar	( 349,280)	( 719,086)
Impuestos y contribuciones por pagar	( 413,394)	13,270
Anticipos de clientes	349,677	249,670
Otros anticipos recibidos	-	( 40,000)
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	( 254)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación	<u>( 1,488,656)</u>	<u>1,608,773</u>
Actividades de inversión		
Préstamos a partes relacionadas	317,309	( 342,197)
Aportaciones en asociadas	( 12,460)	( 175,050)
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	( 16,023)	( 412)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	<u>288,826</u>	<u>( 517,659)</u>
Actividades de financiamiento		
Deuda	575,613	( 362,322)
Préstamos de partes relacionadas	( 58,238)	( 446,064)
Aumento de capital social	602,150	446,600
Distribución de remanentes a fideicomisarios	( 256,092)	( 53,477)
Instrumentos financieros derivados	( 37,342)	-
Cambios en porcentaje de participación no controladora	803,246	( 465,013)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>1,629,337</u>	<u>( 880,276)</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	429,507	210,838
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	627,772	416,934
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 1,057,279</u>	<u>\$ 627,772</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique otra denominación)

### 1. Información corporativa y eventos relevantes

#### I. Información corporativa

BeGrand, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "la Compañía"), fue constituida en la Ciudad de México el 7 de marzo de 2014, y tiene como actividad principal participar en el capital social de todo tipo de sociedades y asociaciones, mediante la adquisición y/o suscripción de acciones, así como ser sociedad controladora de las sociedades o asociaciones en las que tenga participación y administrar a otras sociedades o asociaciones, las subsidiarias de la Compañía se dedican principalmente al desarrollo y comercialización de bienes inmuebles. La Compañía es subsidiaria al 99.99% de Be Grand Holding, S.A. de C.V. (BG Holding), compañía mexicana.

El periodo de operaciones de la Compañía y el ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

La Compañía no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, los servicios que se requieren para la administración están a cargo de Be Grand Servicios, S.A. de C.V. (BG Servicios) y Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. (BG Servicios 2), subsidiarias al 99.99% de la Compañía.

La Compañía se encuentra domiciliada en Av. Juan Salvador Agraz 65, Piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

La emisión de los estados financieros consolidados y las notas correspondientes fue autorizada el día 16 de abril de 2018, por la Administración de la Compañía, estos estados financieros consolidados también deberán ser aprobados por el Consejo de Administración y por la Asamblea General de Accionistas en próximas reuniones. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

#### II. Eventos relevantes

i) Con fecha 20 de diciembre de 2017, Operadora Be Grand, S.A. de C.V. (Operadora BG), celebró un contrato de compra venta de acciones con Manuel Alejandro Olmedo Cadena, mediante el cual Operadora BG vendió el 99.99% de las acciones de Consorcio ABA, S.A. de C.V., por un monto de \$50. Esta operación representó un abono en los resultados del año por \$1,678, que se presentó como parte de las operaciones discontinuadas en los estados de resultados integrales.

ii) Con fecha 19 de diciembre de 2017, Operadora BG, celebró un contrato de compra venta de acciones con Manuel Alejandro Olmedo Cadena, mediante el cual Operadora BG vendió el 99.99% de las acciones de GDC Grupo Desarrollador de Construcciones y Urbanizaciones, S.A. de C.V., por un monto de \$90 (noventa pesos mexicanos). Esta operación representó un cargo en los resultados del año por \$34,365, que se presentó como parte de las operaciones discontinuadas en los estados de resultados integrales.

iii) Con fecha 1 de febrero de 2017, la Compañía y Operadora BG, celebraron un contrato de compra venta de acciones con Servicios Depec, S.A. de C.V. y Cerón, Coliote y Asociados, S.A. de C.V. mediante el cual la Compañía y Operadora BG vendieron el 100% de las acciones de Grand Coyoacán, S.A. de C.V., por un monto de \$25,000. Esta operación representó un cargo en los resultados del año por \$3,982, que se presentó como parte de las operaciones discontinuadas en los estados de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2016, la información financiera de Grand Coyoacán, Consorcio ABA y GDC, se integró como sigue:

	<u>2016</u>
Activo	
Activo corriente:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 24,022
Partes relacionadas	273,666
Cuentas por cobrar	2,661
Impuestos por recuperar	7,331
Total del activo corriente	<u>307,680</u>
Activo no corriente:	
Depósitos en garantía	80
Desarrollos inmobiliarios	46,328
Mobiliario y equipo, neto	58
Activos por impuestos diferidos	25,838
Total del activo no corriente	<u>72,304</u>
Total del activo	<u>\$ 379,984</u>
Pasivo y capital contable	
Pasivo corriente:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 60,649
Anticipo de clientes	12,998
Partes relacionadas	377
Total del pasivo corriente	<u>74,024</u>
Total del pasivo	<u>74,024</u>
Total del capital contable	<u>305,960</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 379,984</u>

iv) Con fecha 7 de julio de 2017, mediante contrato de compra venta de acciones Operadora BG, adquirió el 4.91% del capital social de Desarrollos Constructivos de México, S.A. de C.V. (DCM) por un importe de \$5,033, de los cuales, \$1,320, fueron pagados a la fecha de firma del contrato y el importe restante fue pagado en 5 mensualidades posteriores. Esta operación representó un abono en los resultados del año por concepto de utilidad en adquisición de acciones por \$42,529, que se presentó como parte de los otros ingresos operativos en los estados de resultados integrales.

v) Con fecha 5 de septiembre de 2017, Operadora BG recibió un reembolso de capital, por el importe total del capital variable de DCM a esa fecha, con lo cual su participación accionaria se redujo al 0.004%. En adición al valor de las acciones reembolsadas, Operadora BG recibió un importe de \$26,574, que se presentó como parte de los otros ingresos operativos en los estados de resultados integrales.

## 2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados y políticas y prácticas contables

### a) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros derivados, los cuales se valúan al valor razonable.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Se ha utilizado el peso mexicano como la moneda funcional y de reporte.

### b) Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados de la Compañía incluyen sus cuentas y las de sus subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados para el mismo periodo en el que reporta la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. La mayoría de las compañías operan en el ramo de la construcción de desarrollos inmobiliarios.

Los estados financieros consolidados de BG Holding (controladora de la Compañía) fueron preparados para el mismo periodo en el que reporta la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. A continuación, se muestra un resumen con la información financiera consolidada de BG Holding:

## Estados consolidados de situación financiera

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Activo		
Total del activo corriente	\$ 1,250,113	\$ 1,439,644
Total del activo no corriente	7,359,204	4,854,210
Total del activo	<u>\$ 8,609,317</u>	<u>\$ 6,293,854</u>
Pasivo y capital contable		
Total del pasivo corriente	\$ 3,253,579	\$ 2,937,790
Total del pasivo no corriente	3,605,345	2,973,469
Total del pasivo	<u>6,858,924</u>	<u>5,911,259</u>
Capital contable	<u>1,750,393</u>	<u>382,595</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 8,609,317</u>	<u>\$ 6,293,854</u>

## Estados consolidados de resultados integrales

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad bruta	\$ 734,041	\$ 1,440,755
Utilidad de operación	452,367	1,134,537
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	392,082	495,086
Utilidad antes de partidas discontinuadas	255,571	227,473
Operaciones discontinuadas	( 36,669)	-
Utilidad neta del periodo	<u>\$ 218,902</u>	<u>\$ 227,473</u>
Utilidad integral del periodo	<u>\$ 217,588</u>	<u>\$ 227,473</u>

Los saldos y operaciones con partes relacionadas han sido eliminados en los estados financieros consolidados de la Compañía. La participación no controlada proviene de las subsidiarias en las que no se posee el 100% de su tenencia accionaria.

La inversión en las compañías asociadas, en la cual se ejerce influencia significativa se valúa a través del método de participación, mediante el cual se reconoce la participación de la Compañía, en sus resultados y en el capital.

Los resultados de operación de las subsidiarias y asociadas, fueron incorporados en los estados financieros de la Compañía a partir del mes siguiente de su adquisición. Los estados financieros de los Fideicomisos a través de los cuales operan ciertas subsidiarias, son consolidados con la información financiera de la Compañía.



La inversión en las principales subsidiarias y asociadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar
	2017	2016		
Controladora:				
Operadora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Desarrolladoras inmobiliarias:				
Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. <sup>(i)</sup>	51.00%	51.00%	México	Mayo 2014
Prestadoras de servicios:				
Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. <sup>(ii)</sup>	99.99%	99.99%	México	Noviembre 2016

(i) Durante el mes de febrero de 2016, la Compañía vendió el 49% de la participación en PS Polanco

(ii) Durante el mes de noviembre de 2016, la Compañía constituyó a BG Servicios 2

#### c) Combinación de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios y de entidades asociadas se reconocen bajo el método de adquisición.

El crédito mercantil representa la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no controladora en la entidad a la fecha de adquisición de subsidiarias. En el caso de adquisición de asociadas, la inversión en asociadas de la Compañía identificada en la adquisición, neta de cualquier pérdida por deterioro.

El crédito mercantil se revisa para determinar su recuperación anualmente, o con mayor frecuencia si se presentan ciertos eventos o cambios que indiquen que el valor neto contable pudiera no ser íntegramente recuperable. La posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) (o conjunto de ellas) a la que se asocia el crédito mercantil en el momento en que éste se origina. Si dicho valor recuperable es inferior al valor neto contable, se reconoce una pérdida por deterioro en la cuenta de resultados. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el crédito mercantil no fue sujeto a pérdidas por deterioro.

La adquisición de una participación no controlada se considera una transacción entre entidades de control común, y cualquier diferencia entre el precio de compra y el valor en libros de los activos netos adquiridos, se reconoce como una operación de capital.

d) Clasificación corriente no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

e) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro. Los ingresos se valúan al valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones definidas en los contratos correspondientes.

La Compañía ha concluido que está actuando como principal en todos los casos, dado que es la principal obligada en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesta a los riesgos de crédito e inventario, en adición, la Compañía reconoce sus ingresos conforme a lo siguiente:

Ingresos por la enajenación de departamentos

Los ingresos por enajenación de departamentos se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador, generalmente al entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir.

## Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo financiero o pasivo financiero. Los intereses devengados a favor y a cargo se registran como parte del resultado de financiamiento en los estados de resultados integrales.

### f) Impuestos a la utilidad

#### Impuesto corriente

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

#### Impuesto diferido

La Compañía determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12, "Impuesto a las Ganancias".

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

### g) Transacciones en monedas extranjeras

Las operaciones en monedas extranjeras se registran al tipo de cambio en vigor a la fecha de su celebración. Los activos en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado de situación financiera.

Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados. En la Nota 13, se presentan los principales activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### h) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo, se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada. La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, cuando se encuentran disponibles para su uso.

La Compañía evalúa periódicamente los valores residuales, las vidas útiles y métodos de depreciación de su mobiliario y equipo y en su caso el efecto de este cambio en estimación contable es reconocido prospectivamente, a cada cierre de ejercicio, de acuerdo con la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".

El valor neto en libros de una partida de mobiliario y equipo se deja de reconocer al momento de la venta o cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan de la venta de una partida de mobiliario y equipo representa la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta, si los hubiese, y el valor neto en libros de la partida y se reconoce como otros ingresos de operación u otros gastos de operación cuando se deja de reconocer la partida.

Las vidas útiles (en años) del mobiliario y equipo son las siguientes:

Mobiliario y equipo	2 -10 años
Equipo de cómputo	2 años
Equipo de oficina	2 años
Equipo de transporte	4 años

El valor del mobiliario y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro de mobiliario y equipo no fue sujeto a pérdida por deterioro.

#### i) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento de oficinas se clasifican como capitalizables si el contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento, el contrato contiene una opción de compra a precio reducido, el periodo del arrendamiento es sustancialmente igual a la vida útil remanente del bien arrendado, o el valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual al valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio o valor de desecho.

Cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos y las rentas devengadas se cargan a resultados conforme se incurren.

j) Costos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los desarrollos inmobiliarios son capitalizados como parte de dicho desarrollo. El resto de los costos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido.

k) Desarrollos inmobiliarios

La Compañía contabiliza sus operaciones derivadas de la construcción de los desarrollos inmobiliarios y la enajenación de departamentos, de conformidad con la CINIIF 15, "Acuerdos para la construcción de desarrollos inmobiliarios".

Los anticipos para construcción realizados por la Compañía se reconocen por el monto pagado en el momento en que estos se realizan. Una vez que la obra es ejecutada, el importe relativo se presenta como parte de los desarrollos inmobiliarios.

La construcción en proceso se reconoce al costo de adquisición más los costos por intereses directamente atribuibles a la construcción de los desarrollos inmobiliarios, por lo que el saldo de desarrollos inmobiliarios representa, el costo real incurrido y corresponde a los departamentos por los cuales la Compañía no ha transferido a sus clientes la propiedad.

l) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros que se encuentran dentro del alcance de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", incluyen en términos generales: inversiones en instrumentos financieros, instrumentos de deuda y capital, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, préstamos y financiamientos, cuentas por pagar y pasivos acumulados e instrumentos financieros derivados.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a su compra o emisión, excepto por aquellos designados a su valor razonable a través de resultados. La medición posterior de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación, ya sea como activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable, activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar.

Los activos financieros de la Compañía incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar.

Los pasivos financieros se clasifican conforme a las siguientes categorías con base en la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: pasivos financieros medidos a su valor razonable y pasivos financieros medidos a su costo amortizado.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda, proveedores y otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y cuentas por pagar a partes relacionadas. Los instrumentos financieros derivados se reconocen a su valor razonable y la deuda a corto y largo plazo se contabilizan como pasivos financieros medidos a su costo amortizado.

#### Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia, referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar, análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

La jerarquía utilizada para determinar los valores razonables es como sigue:

Nivel 1. Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2. Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, directamente (precios) o indirectamente (derivadas de precios) y;

Nivel 3. Variables utilizadas para el activo o pasivo que no estén con base en datos observables de mercado (variables no observables).

m) Instrumentos financieros derivados

La Compañía está expuesta a riesgos por tasas de interés, los cuales trata de mitigar a través de un programa controlado de administración de riesgos, mediante la utilización de instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados de la Compañía no califican para fines de cobertura contable, por lo que se clasifican como instrumentos de negociación y los cambios en su valor razonable se reconocen en los resultados del ejercicio dentro del rubro de resultado de financiamiento.

Los instrumentos derivados se reconocen en el estado de situación financiera a su valor razonable, el cual se obtiene de las instituciones financieras con las cuales se celebraron dichos acuerdos, y es política de la Compañía comparar dicho valor razonable con la valuación proporcionada por un proveedor de precios independiente contratado por la Compañía.

n) Deterioro de activos de larga duración

Se tiene la política de evaluar la existencia de indicios de deterioro sobre el valor de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo éste mayor que el valor razonable, deducido de costos de enajenación, y su valor en uso.

Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. Se analiza el deterioro de cada activo individualmente considerado, excepto cuando se trata de activos que generan flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otros activos (UGE).

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía utiliza los planes estratégicos de las distintas UGE a las que están asignadas los activos. Dichos planes estratégicos generalmente abarcan un periodo de 1 a 3, años. Para periodos superiores, a partir del quinto año se utilizan proyecciones basadas en dichos planes estratégicos aplicando una tasa de crecimiento esperado constante o decreciente.

Las premisas utilizadas para llevar a cabo las proyecciones fueron las siguientes:

- Clientes actuales y crecimiento esperado
- Situación del mercado y expectativas de penetración

Costo promedio ponderado de capital (WACC por sus siglas en inglés) y Participantes en el Mercado (Market Participant)

Para la determinación de la tasa de descuento, se utilizó la WACC y fue determinada para cada una de las UGE, en términos reales. Se consideraron como fuentes de información en lo relativo al Retorno Libre y Retorno de Mercado información proporcionada por agencias especializadas con información a la fecha más reciente o más próxima al cierre de los estados financieros.

Las tasas de descuento estimadas para realizar las pruebas de deterioro de conformidad a la NIC 36, "Deterioro del Valor de los Activos", para cada UGE, consideran supuestos de participantes de mercado. Los participantes de mercado fueron seleccionados tomando en consideración tamaño, operación y características de negocios similares a los de la Compañía.

Las proyecciones se realizaron en la moneda funcional de cada UGE, sin considerar inflación y los valores en libros de los activos, el crédito mercantil, el capital contable, la deuda con costo y el efectivo.

#### ñ) Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por periodos variables de entre un día y tres meses, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

#### o) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con NIIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Compañía basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, circunstancias existentes y estimaciones acerca de eventos futuros pueden cambiar debido a cambios en el mercado o en circunstancias fuera del control de la Compañía. Tales cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Deterioro de activos de larga duración y crédito mercantil
- Valor razonable de instrumentos financieros
- Activos por impuestos diferidos de pérdidas fiscales pendientes de amortizar

#### p) Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.



Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera, y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

q) Estado consolidado de flujos de efectivo

El estado consolidado de flujo de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el periodo. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con la utilidad antes de impuestos a la utilidad, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

Los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron preparados bajo el método indirecto.

r) Presentación del estado de resultados integrales

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía se presentan de acuerdo a su función, lo que permite conocer sus niveles de utilidad de operación, ya que esta clasificación permite su comparabilidad de acuerdo a la industria en que opera la Compañía.

La utilidad de operación se presenta ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende los ingresos por enajenación de departamentos, ingresos por construcción, ingresos por prestación de servicios, costo de ventas por enajenación de departamentos, otros ingresos operativos, netos, gastos de administración y gastos de venta. El rubro de otros ingresos operativos, netos, se integra como sigue:

	2017	2016
Otros ingresos:		
Utilidad en reembolsos de capital	\$ 66,376	\$ -
Reembolso de gastos	57,711	43,951
Utilidad en adquisición de acciones	42,529	-
Penalizaciones a clientes	4,871	9,438
Asesorías y consultorías	4,684	628
Acabados y accesorios	2,039	189
Cancelación de efectos de actualización (B-10)	-	242,672
Otros	51	-
	<u>\$ 178,261</u>	<u>\$ 296,878</u>

	2017	2016
Otros gastos:		
Donativos	\$ ( 10,010)	\$ -
Gastos de obra	( 4,423)	( 25,196)
Otros	( 356)	-
	<u>( 14,789)</u>	<u>( 25,196)</u>
Otros ingresos operativos, neto	<u>\$ 163,472</u>	<u>\$ 271,682</u>

### 3. Nuevos pronunciamientos contables

En relación a la entrada en vigor de las nuevas NIIF vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y 2019 y con base a lo señalado en la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" la Compañía manifiesta lo siguiente:

#### NIIF 9 - *Instrumentos Financieros*

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9, Instrumentos Financieros, que sustituye a la NIC-39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La nueva NIIF 9, reúne tres aspectos de la contabilidad de instrumentos financieros: clasificación y medición, el deterioro y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9, es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada. A excepción de la contabilidad de coberturas, la aplicación retrospectiva es requerida sin embargo no es obligatorio presentar información comparativa. Para la contabilidad de coberturas, los requisitos se aplican generalmente de forma prospectiva, con algunas excepciones limitadas.

La Compañía adoptó esta nueva NIIF a partir del 1 de enero de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía evaluó el impacto de los tres aspectos de la NIIF 9. Esta evaluación se basó en la información disponible en ese momento y puede estar sujeta a cambios que surjan de análisis más detallados o información disponible en el futuro.

De acuerdo con los resultados obtenidos, la Compañía no espera ningún impacto significativo en sus estados financieros consolidados por el efecto de la aplicación de los requerimientos de la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018.

#### NIIF 15 – Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 por el IASB y modificada en abril de 2016, su objetivo principal es ser una guía integral para la generación de información útil respecto al rubro de ingresos procedentes de contratos con clientes, a través del método de cinco pasos en el que se realiza un análisis integral de los ingresos, para reconocerlos por un importe que refleje la contraprestación que la entidad pudiera tener derecho a recibir, a cambio de transferir bienes o servicios a sus clientes. Esta nueva norma deroga todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. La NIIF 15 es efectiva para periodos anuales que comienzan en, o, después del 1 de enero de 2018.

La Compañía adoptó esta nueva NIIF a partir del 1 de enero de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía evaluó el impacto de la NIIF 15. Esta evaluación se basó en la información disponible en ese momento y puede estar sujeta a cambios que surjan de análisis más detallados o información disponible en el futuro.

De acuerdo con los resultados obtenidos, la Compañía no espera ningún impacto significativo en sus estados financieros consolidados por el efecto de la aplicación de los requerimientos de la NIIF 15 a partir del 1 de enero de 2018.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un arrendamiento y requiere que el arrendatario evalúe los contratos en virtud de un único modelo similar a la contabilización de los contratos de arrendamiento financiero según la NIC 17.

La norma incluye dos excepciones de reconocimiento para los arrendadores –“arrendamientos de activos de bajo valor” y arrendamientos de corto plazo (es decir, contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para hacer los pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo de arrendamiento) y un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo de derecho de uso). Los arrendatarios estarán obligados a reconocer por separado los gastos de intereses sobre la deuda por arrendamiento y el gasto de depreciación en el activo de derecho de uso.

También se requiere que los arrendatarios calculen el pasivo de arrendamiento ante la ocurrencia de ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento en el futuro como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar los pagos). El arrendatario reconocerá en general el importe de la nueva medición del pasivo de arrendamiento así como un ajuste al activo por derecho de uso.

La contabilización para el arrendador permanece sustancialmente sin cambios con relación a las disposiciones de la actual NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos que utilizan el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 distinguiendo entre las dos modalidades de arrendamiento: arrendamiento operativo y financiero. La NIIF 16 también requiere para arrendatarios y arrendadores más extensas revelaciones que la NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada está permitida, pero no antes de que la entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando un enfoque retrospectivo completo o un enfoque retrospectivo modificado.

En 2018, la Compañía continuará con la evaluación del efecto potencial de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados para reconocer los efectos, si los hubiera a partir del 1 de enero de 2019, fecha en que la norma entra en vigor.

#### CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

Esta Interpretación aclara que, al determinar el tipo de cambio de contado que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de ellos) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, la entidad debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. Esta interpretación se puede aplicar de forma retroactiva total. Alternativamente, una entidad puede aplicar la Interpretación prospectivamente a todos los activos, gastos e ingresos incluidos en su alcance que inicialmente se reconozcan en o después de:

- i. El comienzo del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez esta interpretación, o
- ii. El comienzo de un ejercicio anterior que se presente como información comparativa en los estados financieros del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez esta interpretación

La Interpretación entrará en vigor para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente. La aplicación anticipada de la interpretación está permitida. La Compañía no espera ningún impacto significativo en sus estados financieros consolidados por el efecto de la aplicación de los requerimientos de la CINIIF 22.

#### CINIIF 23 - Incertidumbre sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias

La Interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12 y no se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con intereses y sanciones que se pudieran derivar. La interpretación aborda específicamente los siguientes aspectos:

- Si una entidad tiene que considerar las incertidumbres fiscales por separado.
- Las hipótesis que hace una entidad sobre si va a ser revisado el tratamiento fiscal por las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina el resultado fiscal, las bases fiscales, las pérdidas pendientes de compensar, las deducciones fiscales y los ingresos acumulables.
- Cómo la entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada incertidumbre fiscal por separado o junto con una o más incertidumbres fiscales. Se debe seguir el enfoque que mejor estime la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, pero se permiten determinadas exenciones en la transición. La Compañía aplicará la interpretación desde su fecha efectiva. La Compañía no espera ningún impacto significativo en sus estados financieros consolidados por el efecto de la aplicación de los requerimientos de la CINIIF 23.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo en bancos	\$ 251,374	\$ 433,545
Inversiones de realización inmediata	27,546	23,516
Depósitos bancarios en moneda extranjera	237	2,293
Fondos en fideicomisos	778,122	168,418
	<u>\$ 1,057,279</u>	<u>\$ 627,772</u>

La Compañía y subsidiarias, operan con diferentes fideicomisos, los cuales, son utilizados para la administración, adquisición, desarrollo y en su caso, la comercialización de proyectos como inversión a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe de fondos en fideicomisos ascendió a \$778,122, y \$168,418, respectivamente.

#### 5. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Todas las compañías son consideradas como asociadas o afiliadas de la Compañía ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas.

	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Por cobrar:			
Fideicomiso Empresarial Begrand MV CIB/2414. <sup>(i)</sup>	Afiliada	\$ 42,100	\$ 98,682
IDU Insurgentes, S.A. de C.V. <sup>(ii)</sup>	Afiliada	40,000	23,200
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V. <sup>(iii)</sup>	Afiliada	20,313	158,569
Fideicomiso Irrevocable CIB/2599 <sup>(iv)</sup>	Afiliada	17,516	-
Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	6,071	-
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	3,030	3,084
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Afiliada	2,985	5,475
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	295	21,656
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310	Afiliada	171	5,213
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	9	19,848
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Afiliada	-	118,153
Otras		252	9,999
		<u>\$ 132,742</u>	<u>\$ 463,879</u>
Por pagar:			
Vertiquitectura, S.A. De C.V.	Afiliada	\$ 14,470	\$ -
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	-	2,210
Otras		1,248	72
		<u>\$ 15,718</u>	<u>\$ 2,282</u>

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

		Relación	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
<b>Ingresos:</b>				
Fideicomiso Irrevocable CIB/2599	Reembolso de gastos <sup>(iv)</sup>	Afiliada	\$ 292,575	\$ -
	Fee desarrollo <sup>(iv)</sup>	Afiliada	3,000	-
	Servicios de comercialización <sup>(iv)</sup>	Afiliada	2,627	-
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	Intereses <sup>(iii)</sup>	Afiliada	14,333	8,201
Fideicomiso Empresarial Begrand MV CIB/2414	Reembolso de gastos <sup>(i)</sup>	Afiliada	9,006	-
	Servicios de comercialización <sup>(i)</sup>	Afiliada	1,000	-
	Fee desarrollo	Afiliada	988	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses	Afiliada	6,249	4,124
	Reembolso de Gastos	Afiliada	-	65
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Reembolso de gastos <sup>(ii)</sup>	Afiliada	1,355	-
	Comisiones	Afiliada	-	59,600
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	2,692	953
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	813	366
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	683	4,451
	Reembolso de Gastos	Afiliada	-	131
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	598	732
	Servicios administrativos y operativos	Afiliada	33	-
Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V.	Reembolso de Gastos	Afiliada	496	-
	Intereses	Afiliada	18	-
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310	Intereses	Afiliada	373	98
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Intereses	Controladora	-	5
<b>Gastos:</b>				
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses	Afiliada	\$ -	\$ 17
Grupo Inmobiliario CARR S.A.P.I. de C.V.	Arrendamiento de inmuebles	Afiliada	4,381	-
	Intereses	Afiliada	-	2,686
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	2,746	103
	Servicios proyecto arquitectónico	Afiliada	747	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	1,046
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	34
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	33

i) Durante el ejercicio de 2016, se celebró un contrato con el Fideicomiso Empresarial Begrand MV CIB/2414 (CIB/2414), para la venta y promoción de departamentos, el cual establece un margen del 4% sobre las ventas. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el importe abonado a resultados por concepto de reembolso de gastos y servicios de comercialización ascendió a \$9,006 y \$1,000, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta por cobrar a CIB/2414 ascendió a \$42,100 y \$98,682, respectivamente.

ii) Durante el mes de enero de 2015, se celebró un contrato con IDU Insurgentes, S.A. de C.V. (IDU Insurgentes), para la venta y promoción de departamentos, el cual establece la cantidad mensual de \$3,300, más IVA. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el importe en resultados por concepto de reembolso de gastos ascendió a \$1,355. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta por cobrar a IDU Insurgentes ascendió a \$40,000 y \$23,200, respectivamente.

iii) Durante los ejercicios de 2017 y 2016, se otorgaron diversos préstamos a Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V., (OAI), por la cantidad de \$146,846 y \$149,056, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe abonado a resultados por concepto de intereses ascendió a \$14,333 y \$8,201, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta por cobrar a OAI ascendió a \$20,313 y \$158,569, respectivamente.

iv) Durante el ejercicio de 2017, se celebró un contrato con el Fideicomiso Irrevocable CIB/2599 (CIB/2599), para la venta y promoción de departamentos, el cual establece un margen del 4% sobre las ventas. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el importe abonado a resultados por concepto de reembolso de gastos ascendió a \$292,575, por concepto de fee de desarrollo ascendió a \$3,000 y por conceptos de servicios de comercialización ascendió a \$2,627. Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta por cobrar a CIB/2599 ascendió a \$17,516.

c) Las operaciones entre partes relacionadas tales como préstamos y prestación de servicios están pactadas a valores de mercado equivalentes a transacciones con partes independientes.

## 6. Inversión en asociadas

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la inversión en asociadas se integra de la siguiente forma:

	2017	2016
Asociadas:		
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V. <sup>(i)</sup>	\$ 115,773	\$ 104,017
Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V. <sup>(ii)</sup>	20	-
	<u>\$ 115,793</u>	<u>\$ 104,017</u>

- (i) Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V. (CABCAR), tiene como actividad principal promover, organizar y administrar, toda clase de sociedades mercantiles y civiles, adquirir acciones o participaciones en el patrimonio, adquirir, gravar, rentar y administrar bienes raíces en general, ejecutar y celebrar cualesquiera actos, o contratos civiles o mercantiles que estén directa o indirectamente relacionados con el objeto social y que estén permitidos por la ley.
- (ii) Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V. (Administradora), tiene como actividad principal adquirir, suscribir, comprar, permutar, enajenar o, en general, negociar con todo tipo de acciones, partes sociales o participaciones en otras sociedades civiles o mercantiles, así como prestar, recibir o contratar toda clase de servicios profesionales, administrativos, técnicos de recursos humanos, financieros, operativos, gerenciales, sin que se comprenda la prestación de servicios legales.

b) A continuación se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, en la inversión en asociadas:

	Al 31 de diciembre de 2016	Aportaciones	Participación en el resultado de compañías asociadas	Al 31 de diciembre de 2017
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V.	\$ 104,017	\$ 12,440	\$ ( 684)	\$ 115,773
Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V.	-	20	-	20
	<u>\$ 104,017</u>	<u>\$ 12,460</u>	<u>\$ ( 684)</u>	<u>\$ 115,793</u>

	Al 31 de diciembre de 2015	Aportaciones	Participación en el resultado de compañías asociadas	Al 31 de diciembre de 2016
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V.	\$ -	\$ 175,050	\$ ( 71,033)	\$ 104,017

c) A continuación se muestra un resumen con la información financiera de las asociadas de la Compañía registrados bajo el método de participación:

	Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V.	
	2017	2016
Estados de situación financiera		
Activos corrientes	\$ 222,219	\$ 188,832
Activos no corrientes	6,061	5,009
Total activo	<u>\$ 228,280</u>	<u>\$ 193,841</u>
Total pasivo	\$ 12,038	\$ 170
Total capital contable	216,242	193,671
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 228,280</u>	<u>\$ 193,841</u>
Estados de resultados		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ ( 2,241)	\$ ( 18,388)
Pérdida integral del año	<u>\$ ( 1,369)</u>	<u>\$ ( 13,379)</u>



	Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V. 2017
Estado de situación financiera	
Total activo	\$ 13
Total capital contable	\$ 13
Estado de resultados	
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ ( 8)
Pérdida integral del año	\$ ( 8)

d) La participación en los resultados de la compañías asociadas representó por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, un cargo a resultados por un monto de \$ 684 y \$71,033, respectivamente.

#### 7. Desarrollos inmobiliarios

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los desarrollos inmobiliarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Terreno	\$ 1,824,602	\$ 2,094,984
Construcción en proceso	2,778,663	1,012,225
Anticipos para construcción	528,706	409,355
	<u>\$ 5,131,971</u>	<u>\$ 3,516,564</u>
Terreno pendiente de desarrollar	312,163	-
	<u>\$ 5,444,134</u>	<u>\$ 3,516,564</u>

b) A continuación se presenta una conciliación de la construcción en proceso, incluyendo el resultado de financiamiento capitalizado:

	2017	2016
Saldo inicial	\$ 1,012,225	\$ 2,667,609
Construcción en proceso	1,507,934	( 1,843,362)
Resultado de financiamiento capitalizado	258,504	187,978
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 2,778,663</u>	<u>\$ 1,012,225</u>

c) A continuación se mencionan los desarrollos inmobiliarios que tienen las subsidiarias de la Compañía:

- Be Grand 1, S.A. de C.V. (BG 1)

Durante el ejercicio 2012, BG 1, adquirió el terreno de la fracción "A", conformado por los lotes marcados con los números 2, 3 y 4, de dicha fracción, del anteriormente Rancho San Lino ubicado sobre la carretera México - Toluca, Delegación Álvaro Obregón, con el objeto de realizar la construcción del Desarrollo Inmobiliario Be Grand Lomas (BG Lomas). El importe pagado por la Compañía por la adquisición de dichos predios ascendió a \$83,400. El proceso de demolición y adecuación concluyó durante 2013.

Durante el ejercicio de 2013, BG 1, concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I a IV de BG Lomas, las cuales se distribuye en cuatro torres con un total de 360, departamentos; durante el mismo ejercicio, BG 1, inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I y II, las cuales consisten en dos torres de 80 y 110 departamentos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1, contaba con una promesa de venta de 37 y 74 departamentos que representaron el 46% y 67% de la Fase I y II, respectivamente.

Durante el ejercicio 2014, BG 1, inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase III de BG Lomas, la cual consiste en una torre de 110 departamentos. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 contaba con una promesa de venta de 56 departamentos que representaron el 51% de dicha Fase.

El 7 de enero de 2015, a través de un contrato de desarrollo y comercialización de Inmuebles, BG 1 adquirió los derechos de Copropiedad correspondientes al 70% del F/263117, mediante dicho contrato, se acordó que la repartición de los ingresos, costos y gastos del proyecto relacionado, serán aplicados de manera proporcional al porcentaje de los derechos de la Copropiedad.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase IV de BG Lomas, la cual consiste en una torre de 62 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, se tiene un departamento por escriturar.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Park Bosques, la cual consiste en una torre de 97 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, se tenía una promesa de venta 43 departamentos que representan el 44% de dicha torre.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Contadero, la cual consiste en una torre de 271 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, BG 1 contaba con una promesa de venta 125 departamentos que representan el 46% de dicha torre.

Durante el ejercicio 2017, la Compañía celebró un contrato de fideicomiso de administración y fuente de pago CIB/2599 con GFC Promotora, S.A.P.I. de C.V., que servirá como constructor y administrador del proyecto Park Bosques, el avance realizado hasta el mes de junio 2017 fue traspasado a dicho fideicomiso para ejercer la administración.

Al 31 de diciembre de 2017, la construcción de la Fase I lleva un avance del 22%. BG 1 tenía una promesa de venta de 187 departamentos que representan el 69% de dicha torre. Asimismo, el desarrollo BG Lomas se encuentra totalmente escriturado.

- Be Grand 2, S.A. de C.V. (BG 2)

Durante el ejercicio de 2012, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada del Hueso, C.P. 14300, Delegación Tlalpan, Ciudad de México, por un valor de \$259,000, para la construcción del desarrollo "Be Grand Coapa". El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de la Fase III del desarrollo, concluyó durante el ejercicio 2012, durante el mismo ejercicio BG 2 concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de IV de Coapa, la cual consistió en 640 departamentos distribuidos en 16 torres.

Durante el ejercicio de 2012, BG 2 inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Coapa, la cual consiste en cuatro torres de 152 departamentos. Al 31 de diciembre de 2014, la totalidad de los departamentos correspondientes a la Fase I fueron entregados a sus propietarios.

Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de varios terrenos ubicados en el Ejido "La Purísima" del Municipio de Loreto, Baja California Sur, por un valor de \$230,000, al 31 de diciembre de 2015, BG 2 no ha realizado actividad alguna en dichos terrenos.

Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 3996, C.P. 01900, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, por un valor de \$20,000, para la construcción de "Be Grand Pedregal". El proceso de acondicionamiento del terreno concluyó durante el ejercicio 2013. Durante el mismo ejercicio BG 2, concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de Be Grand Pedregal, la cual consistió en una torre de 325 departamentos y durante el mismo ejercicio, BG 2 inició con la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2015, BG 2 contaba con una promesa de venta por la totalidad de los departamentos del proyecto.

Durante el ejercicio 2015, BG 2 inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase II de Coapa, la cual consiste en cuatro torres de 160 departamentos. Al 31 de diciembre de 2015, BG 2 contaba con una promesa de venta de 130 departamentos que representaron el 81% de dicha Fase.

Durante el ejercicio 2015, BG 2, adquirió un predio en Anillo Periférico 5146, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, se concluyó el presupuesto y planeación del proyecto que consta de 331 departamentos y se inició la obra civil durante el mes de noviembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2015, BG 2, contaba con una promesa de venta de 93 departamentos que representan el 43% de dicha Fase.

Al 31 de diciembre de 2016, se contaba con una promesa de venta de 188 departamentos de los 331 departamentos que consta el proyecto.

Al 31 de diciembre de 2017, se contaba con una promesa de venta de 246 departamentos de los 331 departamentos que consta el proyecto.

- Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (PS Polanco)

El 26 de agosto de 2008, PS Polanco adquirió la propiedad de un terreno ubicado en la Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, por un valor de \$870,174, equivalentes a 86, millones de dólares americanos (USD) a un tipo de cambio de \$10.1183, para la construcción del Desarrollo Inmobiliario Alto Polanco. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de Alto Polanco concluyó durante el ejercicio de 2011.

Durante el ejercicio de 2012, PS Polanco concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de VI de Alto Polanco, la cual consistió en una torre de 469 departamentos. Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Alto Polanco, el 5 de noviembre de 2012, la Compañía firmó un contrato por concepto de obra a precio alzado con Lebank, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2015, la construcción se terminó a excepción de algunos detalles en departamentos y roof gardens. Se inició con la escrituración y entrega de 85 departamentos.

Durante el ejercicio 2015, PS Polanco inició la construcción de la torre 2, concluyendo la cimentación y las cisternas, la cual llegó a un avance del 8% con una promesa de venta de 384 departamentos, así mismo se inició la construcción del basamento de la torre 3 y 4, llegando a un 2% de avance.

Durante el ejercicio 2016, la torre 2 cuenta con el 80% de construcción, con una promesa de venta de 384 departamentos, así mismo la torre 3 y 4, tienen un avance de construcción del 50%.

Durante el ejercicio 2017, la torre 2 cuenta con 76% de construcción, con una promesa de venta de 440 departamentos, la torre 3 tiene un avance de construcción del 27% con una promesa de venta de 368 departamentos y la torre 4 tiene un avance de construcción del 25% con una promesa de venta de 158 departamentos.

## 8. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el mobiliario y equipo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
	2017		2016	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Mobiliario y equipo	\$ 39,277	\$ 20,746	\$ 25,550	\$ 16,668
Equipo de cómputo	7,172	4,437	5,836	2,697
Equipo de oficina	5,667	4,472	4,746	4,408
Equipo de transporte	1,010	844	1,010	642
	<u>\$ 53,126</u>	<u>\$ 30,499</u>	<u>\$ 37,142</u>	<u>\$ 24,415</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 22,627</u>		<u>\$ 12,727</u>	

El gasto por depreciación de mobiliario y equipo por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendió a \$6,123 y \$5,480, respectivamente.

## 9. Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

Concepto	Tasa	Vencimiento	2017	2016
Pesos mexicanos:				
CSCK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. <sup>(i)</sup>	16% fija	2017	\$ 166,667	\$ 166,667
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer <sup>(ii,iii)</sup>	TIIE+3.15%	2017	198,000	-
	TIIE+3.50%	2018	100,000	-
			<u>\$ 464,667</u>	<u>\$ 166,667</u>

b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

Concepto	Tasa	Vencimiento	2017	2016
Pesos mexicanos:				
Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México <sup>(ix, x, xi, v)</sup>	TIIE+3.30%	2019	\$ 806,184	\$ 521,487
	TIIE+3.30%	2020	672,457	458,800
	TIIE+3.25%	2021	180,000	-
	TIIE+3.30%	2020	111,408	173,907
Banco Mercantil del Norte, S.A. <sup>(vi)</sup>	TIIE+2.90%	2020	315,145	184,180
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer <sup>(iv,vii)</sup>	TIIE+3.00%	2019	158,690	7,000
	TIIE+3.25%	2019	-	441,438
	TIIE+3.50%	2018	-	100,000
Sociedad Hipotecaria Federal, Institución de Banca de Desarrollo <sup>(viii)</sup>	TIIE+2.45%	2021	134,795	-
CSCK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. <sup>(viii)</sup>	16% fija	2019	55,555	222,222
			<u>\$ 2,434,234</u>	<u>\$ 2,109,034</u>

### · Operadora

CSCK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R (CSCK)

i) Durante el mes de mayo de 2014, Operadora celebró un contrato de crédito con vencimiento en junio 2019, hasta por un monto de \$500,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria fija del 16%. Conforme a los requerimientos del contrato de crédito celebrado, durante el mes de mayo de 2014 se celebró el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente de Pago No. CIB/2008, (CIB/2008), en el cual participan Carr Holdings, S.A. de C.V. (CARR), GICARR, Operadora, la Compañía, BG Servicios, BG 2, y BG 1 (como Fideicomitentes y Fideicomisarios en segundo lugar, respecto de los bienes cuya propiedad transmitan al CIB/2008), CSCK (como Fideicomisario en primer lugar), y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CI Banco) (como Fiduciario).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por pagar de Operadora a CSCK ascendió a \$222,222 y \$388,889, respectivamente.

## · BG 2

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

ii) Durante el mes de agosto de 2017, BG 2 celebró un contrato de crédito simple con vencimiento en diciembre 2017, destinado para capital de trabajo de Be Grand Universidad, hasta por un monto de \$198,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.15% sobre una TIIE de 28 días.

iii) Durante el mes de agosto de 2015, BG 2 celebró un contrato de crédito revolvente con vencimiento en julio 2018, destinado para capital de trabajo de Alto Pedregal, hasta por un monto de \$100,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.50% sobre una TIIE de 28 días.

iv) Durante el mes de agosto de 2014, BG 2 celebró un contrato de crédito simple con vencimiento en agosto 2017, destinado para capital de trabajo de Be Grand Pedregal, hasta por un importe de \$500,981, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.25% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por pagar de BG 2 a Bancomer ascendió a \$298,000, y \$541,438, respectivamente

Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander)

v) Durante el mes de junio de 2016, BG 2 celebró un contrato de crédito simple con vencimiento en junio 2020, destinado para capital de trabajo de Fase 3 y 4 de Coapa, hasta por un monto de \$876,759, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por pagar de BG 2 a Santander ascendió a \$111,408 y \$173,907, respectivamente.

Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte)

vi) Durante el mes de abril de 2016, BG 2 celebró un contrato de crédito simple con vencimiento en marzo 2020, destinado para capital de trabajo de Alto Pedregal hasta por un monto de \$657,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.90%, sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, BG 2 el saldo por pagar de BG 2 a Banorte ascendió a \$315,145 y \$184,180, respectivamente.

- BG 1

Bancomer

vii) Durante el mes de septiembre de 2016, BG 1 celebró un contrato de crédito simple con vencimiento en marzo 2019, destinado para capital de trabajo de Contadero, hasta por un monto de \$546,169, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.00% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por pagar de BG 1 a Bancomer ascendió a \$158,690 y \$7,000, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF)

viii) Durante el mes de marzo de 2017, BG 1 celebró un contrato de crédito simple a través del CIB/2599 con vencimiento hasta 48 meses contados a partir de la fecha del contrato y con opción a ser ampliado hasta por dos periodos de seis meses cada uno, destinado para capital de trabajo de Park Bosques, hasta por un monto de \$611,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.45% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo por pagar de BG 1 a SHF ascendió a \$134,795.

- PS Polanco

Santander

ix) Durante el mes de diciembre de 2017, PS Polanco celebró un contrato de crédito simple con vencimiento al mes de junio 2021, destinado para la construcción de Alto Polanco hasta por un monto de \$600,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.25% sobre una TIIE de 28 días.

x) Durante el mes de marzo de 2016, PS Polanco celebró un contrato de crédito simple con vencimiento al mes de marzo 2020, destinados para la construcción de Alto Polanco hasta por un monto de \$1,200,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30% sobre una TIIE de 28 días.

xi) Durante el mes de abril de 2015, PS Polanco celebró un contrato de crédito simple con vencimiento al mes de abril 2018, destinado para la construcción de Alto Polanco, hasta por un monto de \$950,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por pagar de PS Polanco a Santander ascendió a \$1,658,641 y \$980,287, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe de intereses devengados de las Desarrolladoras, ascendió a \$258,504 y \$187,978, respectivamente, los cuales se presentan dentro del rubro de desarrollos inmobiliarios como parte del resultado de financiamiento capitalizado. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de intereses fue pagado en su totalidad.

Los contratos de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de la Compañía las cuales, entre otras, limitan la capacidad de las subsidiarias de la Compañía de consolidarse o fusionarse con otras compañías o vender sustancialmente todos sus activos.

## 10. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros derivados de la Compañía son los siguientes:

Instrumento	Al 31 de diciembre de			
	2017		2016	
	Monto nacional	Valor razonable	Monto nacional	Valor razonable
<b>Activo</b>				
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México <sup>(i)</sup>				
Opción europea de compra de tasas de interés	\$ 360,000	\$ 1,628	\$ 360,000	\$ 8,317
Opción europea de compra de tasas de interés	180,000	5,103	-	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. <sup>(ii)</sup>				
Opción europea de compra de tasas de interés	\$ 157,017	\$ 615	\$ -	\$ -
BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer <sup>(iii)</sup>				
Opción europea de compra de tasas de interés	\$ 109,200	\$ 3,741	\$ -	\$ -
Total activo por instrumentos financieros derivados		<u>\$ 11,087</u>		<u>\$ 8,317</u>
<b>Pasivo</b>				
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México <sup>(iv)</sup>				
Opción europea de compra de tasas de interés	\$ 65,980	\$ ( 1,909)	\$ -	\$ -
Total pasivo por instrumentos financieros derivados		<u>\$ ( 1,909)</u>		<u>\$ -</u>
Instrumentos financieros derivados		<u>\$ 9,178</u>		<u>\$ 8,317</u>

### • PS Polanco

(i) Durante 2017 y 2016, PS Polanco celebró contratos de opciones europeas a una tasa que fluctúa entre 9.50% y 10% - TIIE a 28 días, con fechas de vencimiento en 2019 y 2021. El valor razonable de estos instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendió a \$6,731 y \$8,317, respectivamente.

(ii) Durante el mes de mayo de 2015, PS Polanco celebró un contrato de opción europea a una tasa del 10% - TIIE a 20 días, con fecha de vencimiento en abril de 2019. El valor razonable de este instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2017, ascendió a \$615.



- BG 1
- (iii) Durante el mes de junio de 2017, BG 1 celebró un contrato de opciones europeas a una tasa del 8.50% - TIIE a 28 días, con fecha de vencimiento en abril de 2020. El valor razonable de este instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2017, ascendió a \$3,741.
- BG 2
- (iv) Durante el mes de octubre de 2017, BG 2 celebró un contrato de opciones europeas a una tasa del 8.50% - TIIE a 28 días, con fecha de vencimiento en mayo de 2019. El valor razonable de este instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2017, ascendió a \$(1,909).

## 11. Beneficios a empelados

a) Al 31 de diciembre de 2017 el costo neto del periodo, se integra como sigue:

	Prima de antigüedad	Retiro	Total
Costo laboral del servicio actual	\$ 45	\$ 184	\$ 229
Costo laboral del servicio pasado	146	880	1,026
Intereses sobre obligaciones por beneficios definidos	8	51	59
Costo neto del periodo	<u>\$ 199</u>	<u>\$ 1,115</u>	<u>\$ 1,314</u>
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	( 36)	229	193
Costo total	<u>\$ 163</u>	<u>\$ 1,344</u>	<u>\$ 1,507</u>

b) Los cambios en el pasivo neto por beneficios definidos se integran como sigue:

	Prima de antigüedad	Retiro	Total
Pasivo neto por beneficios definidos al 1 de abril de 2017	\$ 146	\$ 880	\$ 1,026
Costo laboral del servicio actual	45	184	229
Intereses sobre obligaciones por beneficios definidos	8	51	59
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	( 36)	229	193
Beneficios pagados	( 7)	( 248)	( 255)
Pasivo neto por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 156</u>	<u>\$ 1,096</u>	<u>\$ 1,252</u>

c) Las tasas promedio utilizadas en la determinación del costo neto del periodo de 2017, son las siguientes:

	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.95%
Tasa de aumento a salarios	4.78%
Tasa de aumento al salario mínimo	3.75%

## 12. Anticipos de clientes

A continuación se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Concepto	Saldo inicial 2016	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2017
Anticipos de clientes	\$ 2,239,760	\$ 2,082,541	\$ ( 1,732,864)	\$ 2,589,437

## 13. Saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados financieros incluyen derechos denominados en miles de USD como sigue:

	<u>2017</u>		
	Dólares americanos	Tipo de Cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 12	19.7354	\$ 237
Posición monetaria activa			<u>\$ 237</u>
	<u>2016</u>		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 111	20.6600	\$ 2,293
Posición monetaria activa			<u>\$ 2,293</u>

b) Los tipos de cambio utilizados para convertir los importes anteriores a pesos mexicanos fueron \$19.7354 y \$20.6600, por USD, respectivamente. Al 16 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$18.0870, por USD.

## 14. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Al 31 de diciembre de			
		2017		2016	
		Acciones	Importe	Acciones	Importe
A	Mínimo, fijo	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
A	Mínimo, fijo no exhibido	-	-	( 50,000)	( 50)
B	Variable, ilimitado exhibido	1,970,133,653	1,970,134	1,468,033,653	1,468,034
		<u>1,970,183,653</u>	<u>\$ 1,970,184</u>	<u>1,468,033,653</u>	<u>\$ 1,468,034</u>

b) Durante el mes de diciembre de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$446,600, correspondientes a 446,600,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding.

c) El 12 de enero de 2017, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$100,100, correspondientes a 100,100,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding.

d) El 9 de noviembre de 2017, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$79,500, correspondientes a 79,500,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding.

e) El 15 de diciembre de 2017, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$222,500, correspondientes a 222,500,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding.

f) El 17 de diciembre de 2017, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$100,000, correspondientes a 100,000,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding. Al 31 de diciembre de 2017, el capital social mínimo suscrito fue pagado por los accionistas

g) De acuerdo con el artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas de la Compañía se deberá separar anualmente el 5%, como mínimo, para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la reserva legal asciende a \$880 y \$1,725, respectivamente.

#### 15. Impuestos a la utilidad

a) Para el ejercicio fiscal 2017 y 2016, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa corporativa del ISR es del 30%.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	2017	2016
ISR corriente	\$ 736	\$ 12,037
ISR diferido	135,776	255,519
	<u>\$ 136,512</u>	<u>\$ 267,556</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron analizados por la Compañía para dar efecto a las disposiciones de la nueva LISR.

c) Los efectos de las diferencias temporales que integran los activos y pasivos de impuestos diferidos, se listan a continuación:

	2017	2016
Activos por impuestos diferidos:		
Pérdidas fiscales	\$ 775,901	\$ 276,933
Anticipos de clientes	755,361	671,368
Instrumentos financieros derivados	2,050	-
Provisiones	942	-
Mobiliario y equipo, neto	377	525
Total de activos por impuestos diferidos	<u>\$ 1,534,631</u>	<u>\$ 948,826</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Costo de ventas	\$ 734,741	\$ 292,559
Desarrollos inmobiliarios	306,349	390,595
Resultado del financiamiento capitalizado	128,769	178,786
Instrumentos financieros derivados	-	2,495
Total de pasivos por impuestos diferidos	<u>\$ 1,169,859</u>	<u>\$ 864,435</u>

d) A continuación se presenta una conciliación entre la tasa del impuesto establecida por la Ley y la tasa efectiva del ISR reconocida contablemente por la Compañía:

	2017	2016
Tasa legal ISR		
Impacto de las partidas a conciliar:	30%	30%
No deducibles	2	19
Efectos inflacionarios fiscales	13	4
Pérdidas fiscales	( 33)	( 8)
Inversión en asociadas	2	-
Enajenación de acciones	7	-
Otros	14	9
Tasa efectiva	<u>35%</u>	<u>54%</u>

e) Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía determinó resultados fiscales de \$2,452 y \$40,123, respectivamente, las cuales causaron un impuesto de \$736 y \$12,037, respectivamente.

f) Pérdidas fiscales

Las pérdidas fiscales podrán amortizarse con las utilidades futuras, en un plazo de diez años. Para estos efectos se actualizan de acuerdo a lo establecido por la Ley del ISR. Al 31 de diciembre de 2017, las pérdidas fiscales de la Compañía y subsidiarias se integran como sigue:

Año de la pérdida	Monto de las pérdidas actualizadas	Fecha de expiración
2009	\$ 1,010,370	2019
2010	33	2020
2011	28	2021
2012	25	2022
2013	203,728	2023
2014	481,503	2024
2015	130,860	2025
2016	21	2026
2017	696,205	2027
Total	<u>\$ 2,522,773</u>	

g) Saldos fiscales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2017	2016
Cuenta de capital de aportaciones actualizada	\$ 3,998,849	\$ 3,269,850

## 16. Contingencias y compromisos

### a) Desarrollos inmobiliarios

PS Polanco, BG 1 y BG 2 se encuentran en proceso de realizar la preventa de los departamentos que integran ciertas Fases de cada uno de los desarrollos, por lo cual realizan contratos de promesa de compraventa con los compradores, en los cuales los compradores se obligan a realizar anticipos del 25% del precio de la transacción como mínimo y una vez cubierto el precio total, las desarrolladoras se obligan a entregar los departamentos en una fecha pre establecida, teniendo un plazo de gracia adicional de 90 días naturales a partir de dicha fecha.

En caso de incumplimiento de las desarrolladoras, los compradores podrán solicitar la anulación de los contratos de promesa de compraventa y el reembolso de sus anticipos, así como el pago de una pena convencional, por el equivalente a la tasa anual vigente que ofrezcan los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) en su emisión a 28 días, sobre las cantidades efectivamente pagadas.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las desarrolladoras han cumplido con las condiciones pactadas en los contratos de promesa de compraventa.

### b) Fideicomisos

Con fundamento en los contratos de Fideicomisos de la Compañía, se establecen ciertas obligaciones:

- Defender la propiedad y titularidad y los derechos del Fiduciario y Fideicomisarios sobre el patrimonio de los Fideicomisos, contra cualquier reclamación y actos de cualquier persona distinta del Fiduciario y de los Fideicomisarios.
- Abstenerse de crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opción a favor de cualquier persona en relación con el patrimonio de los Fideicomisos.
- No intentar vender, transferir, gravar, entregar, transferir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera del patrimonio de los Fideicomisos.
- Dar aviso por escrito al Fiduciario y a los Fideicomitentes de cualquier circunstancia o evento que cause o pueda causar la pérdida, destrucción o disminución importante del valor del patrimonio de los Fideicomisos.

### c) Regulaciones fiscales

Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos cinco ejercicios y puede determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

d) Be Grand Universidad

El 29 de enero de 2018 la Universidad Nacional Autónoma de México ("UNAM") promovió un juicio de amparo indirecto contra diversos actos de autoridad señalando particularmente como autoridades responsables a diversos funcionarios del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ("SEDUVI"), la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México ("SEDEMA") y la Delegación Coyoacán. Entre los actos de autoridad reclamados se encuentra la expedición de la manifestación de construcción otorgada a Be Grand 2, S.A. de C.V. y Pórtico Capital, S.A.P.I de C.V. para la construcción y desarrollo del proyecto "Be Grand Universidad".

Al respecto, el 28 de febrero de 2018 se decretó por parte del Juez Quinto de Distrito en materia administrativa la suspensión de los trabajos constructivos del desarrollo antes referido. No obstante lo anterior, por acuerdo de fecha 12 de abril de 2018 el Juez autorizó realizar las obras temporales de mitigación en los términos autorizados por la Delegación Coyoacán.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, siguen desahogándose los argumentos técnico-jurídicos por parte de los terceros interesados en favor de la validez de los permisos y licencias otorgados que pretenden tener como consecuencia se niegue en el fondo el amparo solicitado por la UNAM. Es importante destacar que el resultado de este procedimiento legal no afecta la estrategia de la Compañía y no representa un riesgo para el cumplimiento de su plan de negocios. Tanto para la compra del terreno, como para llevar a cabo el desarrollo del proyecto "Be Grand Universidad" no se ha dispuesto ninguna línea de crédito y el avance del proyecto se encuentra en etapa inicial de excavación y estabilización de taludes, por lo que la inversión que ha destinado la Compañía no es significativa. Adicionalmente, como se ha mencionado en diversas secciones de este reporte, la Compañía es socia en un 50% de este proyecto.

## 17. Eventos subsecuentes

El 13 de febrero de 2018, la Compañía emitió un certificado bursátil por \$1,500,000, a un plazo de 38 meses, dicho certificado se encuentra garantizado por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, hasta por el 50% del principal insoluto. Así mismo, tendrá una garantía hasta tres períodos de pago de intereses a partir de la fecha de emisión. El certificado bursátil emitido se amortizará mediante dos pagos de \$750,000, pagaderos el 30 de septiembre de 2020 y el 30 de marzo de 2021. Los intereses ordinarios serán pagaderos cada 28 días a la tasa TIIE de 28 días, más 2.55 puntos porcentuales.