

Ciudad de México a 26 de octubre de 2018, BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. ("Be Grand" o "la Compañía") (BMV: BEGRAND), anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2018. Las cifras presentadas en este reporte son expresadas en pesos mexicanos, son preliminares y no auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs") y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- El pasado 15 de agosto se anunció en un evento relevante que Be Grand a través de su subsidiaria, Be Grand CKD17, S.A. de C.V. realizó la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo bajo el mecanismo de llamadas de capital, "CKDs". El monto de la llamada de capital inicial fue de hasta \$800 millones, del cual Be Grand CKD17, S.A. de C.V. mantiene una inversión del 17.5%. La oferta es hasta por un monto máximo de \$4,000 millones con vencimiento en 2028. Así mismo, la afiliada de Be Grand, Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V., actuará como administrador del fideicomiso.
- Durante el 3T18, los ingresos totales alcanzaron \$1,806 millones, la UAFIDA \$496 millones y la utilidad neta \$291 millones.
- El saldo en caja y banco fue de \$2,332 millones que representa un incremento de 194.0%.
- Los activos totales fueron de \$10,263 millones, es decir un aumento de \$3,646 millones en comparación al mismo periodo de 2017.
- El ciclo de capital de trabajo ajustado (CCC) de los últimos 12 meses fue de 550 días, una variación de 51.9% en relación al 3T17.
- Las razones de apalancamiento (Deuda Neta / UAFIDA) y cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses Netos) de los últimos 12 meses (UDM) presentan una mejora, al pasar de 1.2x a 3.2x y 9.1x a 2.5x respectivamente.

Indicadores de Seguimiento		
	3T18	3T17
Unidades Vendidas	357	375
Ingresos por Enajenación de unidades (miles)	1,573,657	2,203,528
Razón Apalancamiento (UDM)	3.2 x	1.2 x
Razón de Cobertura de Intereses (UDM)	2.5 x	9.1 x
Precio Promedio (miles)	4,408	5,876
ROIC (UDM)	4.0%	14.7%
ROE (UDM)	9.7%	54.6%
Capital de Trabajo Ajustado (millones)	2,815	2,785
Días de Clientes (UDM)	38	9
Días de Desarrollo Inmobiliario (UDM)	989	574
Días de Proveedores (UDM)	56	25
Días Anticipos Clientes (UDM)	506	246
Días Capital de Trabajo Ajustado (UDM)	500	329

Comentarios y Análisis de la Administración

Nos sentimos satisfechos con los objetivos alcanzados durante este tercer trimestre 2018.

En línea con su planeación estratégica, la Compañía emitió, a través de su subsidiaria Be Grand CKD17, S.A. de C.V., certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo (CKD) por un monto de \$4,000 millones y la primera llamada de capital fue por un importe de \$800 millones el pasado 14 de agosto 2018. Este levantamiento de capital, si bien contribuye a acelerar el plan crecimiento y además materializa de forma tangible el proceso de institucionalización implementado hace varios años y la maduración de nuestro gobierno corporativo.

Gracias al esfuerzo y compromiso del equipo, se logró un avance considerable en la normalización de los procesos operativos en la fase de construcción que se vieron desfasados en su mayoría por eventos coyunturales ajenos a la Compañía durante el último trimestre del año 2017 y principios de 2018. El resultado alcanzado es la entrega de 357 unidades acumuladas al 3T18, de las cuales la mayoría se hicieron en agosto y septiembre 2018.

Durante el 3T18, lanzamos el programa Be Excellent que obedece a la estrategia de digitalización y estandarización del proceso de entrega y escrituración, y que busca perfeccionar la calidad durante toda la cadena de valor con el objetivo de procurar la mejor experiencia posible a nuestros clientes.

La Compañía mantiene sus indicadores financieros dentro de los límites establecidos, alcanzando un apalancamiento y cobertura de intereses, en los últimos doce meses de 3.2x y 2.5x respectivamente. Lo anterior es el resultado principalmente de un sano comportamiento de la cartera de clientes, la eficiencia en la fase de escrituración y su política conservadora en el uso de sus pasivos financieros.

A final del año en curso, se planea concluir la fase de construcción de los proyectos de BG Alto Pedregal y BG Coapa Fase 4, ésta siendo la última fase del desarrollo BG Coapa que inició en 2012. Be Grand seguirá redoblando esfuerzos en la optimización de los procesos operativos, y comprometida con la ejecución, dentro del marco de la administración de riesgos, del plan de crecimiento sostenido a largo plazo.

Nicolás Carracedo Ocejo
Director General

Resumen de resultados financieros consolidados

	3T18	3T17	% Var	9M18	9M17	% Var
Ingresos de operación						
Ingresos de operación	969,227	537,229	80.4%	1,806,147	2,328,871	(22.4%)
Costo de ventas	(722,318)	(295,329)	144.6%	(1,060,908)	(1,395,478)	(24.0%)
Utilidad (pérdida) Bruta	246,909	241,900	2.1%	745,239	933,393	(20.2%)
Gastos de operación						
Otros ingresos operativos, neto	(4,875)	(34,962)	(86.1%)	196,413	47,408	314.3%
Gastos de administración y ventas	(135,035)	(63,153)	113.8%	(362,630)	(370,347)	(2.1%)
Total de Gastos	(139,910)	(98,115)	42.6%	(166,217)	(322,939)	(48.5%)
Utilidad (pérdida) de operación	106,999	143,785	(25.6%)	579,022	610,454	(5.1%)
Resultado de financiamiento						
Intereses devengados netos	(27,259)	(3,590)	659.3%	(93,612)	(12,250)	664.2%
Instrumentos financieros derivados	(5,841)	(20,876)	(72.0%)	(5,170)	(28,974)	(82.2%)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	35	(215)	(116.3%)	235	(359)	(165.5%)
Total Resultado de Financiamiento	(33,065)	(24,681)	34.0%	(98,547)	(41,583)	137.0%
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	0	0.0%	0	(40,456)	(100.0%)
Participación en el resultado de compañías asociadas	(2,969)	392	(857.5%)	(18,286)	(159)	11400.6%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	70,965	119,496	(40.6%)	462,189	528,256	(12.5%)
Impuestos a la utilidad diferido	(31,068)	(15,612)	99.0%	(170,566)	(167,411)	1.9%
Utilidad neta del periodo	39,897	103,884	(61.6%)	291,623	360,845	(19.2%)

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos

Los ingresos totales disminuyeron en \$522 millones cerrando con un monto de \$1,806 millones en el 3T18, lo que representa una variación de 22.4% comparados con el 3T17, provocado principalmente por la disminución en el precio promedio, resultado de que en el periodo del 3T17 tuvo un mayor componente de enajenaciones de departamentos, al representar 86.9% del total, por \$1,569 millones; mientras que el 13.1% restante corresponde a comisiones por venta y de desarrollo entre otros conceptos, es decir, \$236 millones.

Las enajenaciones se distribuyen principalmente en el proyecto de BG Alto Polanco Torre 2.

La distribución por marca es de 99.3% en Be Grand y el 0.7% restante corresponde a la marca Be Grand Park.

Durante el 3T18 el precio promedio disminuyó 25.0% contra el periodo comparativo de 2017, resultado de la mezcla en los ingresos ya que en el 3T17 tuvo un mayor componente de enajenaciones de la marca Be Grand Park.

3T18			3T17		
Subsidiarias	Ventas	Unidades	Subsidiarias	Ventas	Unidades
Be Grand 1	11,635	1	Be Grand 1	490,836	49
Be Grand 2	161,861	36	Be Grand 2	1,708,865	325
Prosepol	1,400,161	320	Prosepol	3,826	1
Total	1,573,657	357	Total	2,203,527	375

(Cifras en miles de pesos)

Precio Promedio \$4,408

Precio Promedio \$5,876

Costo y Margen Bruto

El costo de ventas que incluye el costo integral de financiamiento capitalizado ascendió a \$1,060 millones, 58.7% de los ingresos totales; siendo menor por 24.0% en comparación al 3T17. Esta disminución está en línea con el decremento de las unidades escrituradas durante el trimestre.

El margen bruto del 3T18 fue de 41.3%, en comparación a 40.1% del mismo periodo en 2017. Este efecto transitorio se verá normalizado gradualmente en el transcurso de los próximos periodos con la conclusión de la etapa de escrituraciones del proyecto BG Alto Polanco Torre 2.

La variación en el margen bruto que se presenta trimestralmente resulta del ciclo operativo largo de la Compañía, que ha sido en promedio hasta ahora de 36 meses, y de acuerdo al plazo de construcción de cada proyecto inmobiliario en desarrollo puede alargarse; lo que en ocasión arroja una variación relevante entre periodos. Dicho cambio se normaliza de manera gradual en la fase de escrituración de uno o varios proyectos, en apego a la NIIF que se establece el reconocimiento del ingreso o costo.

Gastos de venta y administración

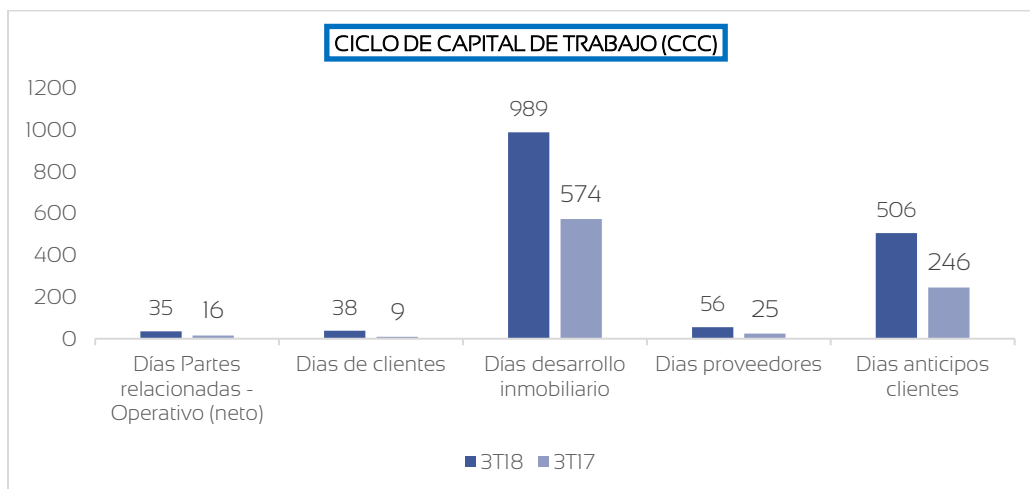
Los gastos de administración y ventas mantienen el mismo nivel en relación a las enajenaciones de departamentos, en el 3T18 presentan una disminución de 2.1% contra el registrado en el 3T17, al alcanzar \$362 millones, los cuales representan el 20.1% del total de los ingresos.

Utilidad de operación

La utilidad de operación presenta una disminución de 5.1% en el 3T18 con respecto al mismo periodo de 2017, al pasar de \$610 millones en el 3T17 a \$579 millones en el 3T18. La utilidad de operación del 3T18 se atribuye a la disminución en los costos y gastos de administración, así como al incremento en otros ingresos operativo (neto).

Ciclo de capital de trabajo

El ciclo de capital de trabajo ajustado (CCC) de los últimos 12 meses, que incluye el neto de partes relacionadas por pagar y cobrar, de la Compañía en el 3T18 fue de 500 días comparado con 329 días del mismo periodo de 2017. Esta diferencia refleja el incremento en desarrollo inmobiliario pasando de 574 días en el 3T17 a 989 días en el 3T18 y parcialmente compensado por los días de anticipos de clientes que incrementaron de 246 días en el 3T17 a 506 días para el 3T18.



UAFIDA

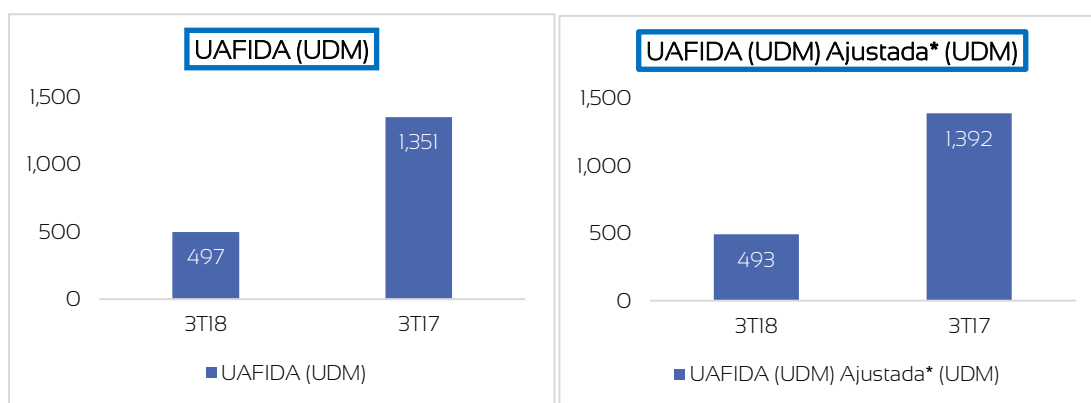
La UAFIDA de los últimos 12 meses alcanzó \$496 millones que representa una disminución de 63.2% en comparación con los \$1,351 millones del mismo periodo 2017.

Integración de UAFIDA (UDM)			Integración de UAFIDA Ajustada* (UDM)		
	3T18	3T17		3T18	3T17
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS ⁽ⁱ⁾	\$257,827	\$824,488	UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS ⁽ⁱ⁾	\$254,040	\$864,944
(+) Impuestos	\$139,667	\$380,276	(+) Impuestos	\$139,667	\$380,276
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$397,494	\$1,204,765	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$393,707	\$1,245,221
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	\$101,990	\$131,423	(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	\$101,990	\$131,423
(+) Resultados Intereses Minoritarios	-\$108,157	-\$5,277	(+) Resultados Intereses Minoritarios	-\$108,157	-\$5,277
(+) Intereses no capitalizados	\$134,513	\$45,044	(+) Intereses no capitalizados	\$134,513	\$45,044
(-) Productos Financieros	\$35,357	\$28,749	(-) Productos Financieros	\$35,357	\$28,749
(+) Depreciación	\$6,372	\$4,117	(+) Depreciación	\$6,372	\$4,117
(+) Amortización	\$0	\$0	(+) Amortización	\$0	\$0
UAFIDA (UDM)	\$496,855	\$1,351,322	UAFIDA (UDM)	\$493,068	\$1,391,778

(Cifras en miles de pesos)

(i) Controladora

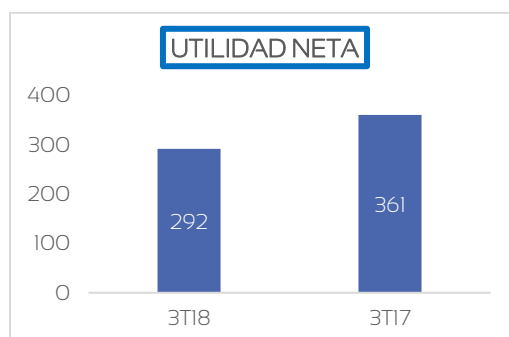
*UAFIDA ajustada: UAFIDA + el efecto del valor enviado a resultados por la venta del 49% de las acciones de PROSEPOL y el ajuste de operaciones discontinuas



(Cifras en millones de pesos)

Utilidad neta

La utilidad neta pasó de \$360 millones en el 3T17 a \$291 millones en el 3T18, la cual representa una disminución de 19.2%. El margen neto en el 3T18 es de 16.1% comparado con los 15.5% en el 3T17, que representan un incremento de 0.7 puntos porcentuales.



(Cifras en millones de pesos)

Resumen del Balance General

	Acumulados al		
	Sep. 30, 2018	Dic. 31, 2017	% Var
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,332,721	1,057,279	120.6%
Cuentas por cobrar	211,535	26,261	705.5%
Otras cuentas del activo corriente	233,225	164,902	41.4%
Desarrollo inmobiliario	5,571,227	5,131,971	8.6%
Total del activo corriente	8,348,708	6,380,413	30.8%
Activo no corriente			
Crédito mercantil	229,299	229,299	0.0%
Desarrollo inmobiliario	0	312,163	(100.0%)
Instrumentos financieros derivados	4,670	9,178	(49.1%)
Otras partidas del activo no corriente	285,186	141,962	100.9%
Activos por impuestos diferidos	1,395,524	1,534,631	(9.1%)
Total del activo no corriente	1,914,679	2,227,233	(14.0%)
Total del activo	10,263,387	8,607,646	19.2%
Pasivo corriente			
Deuda a corto plazo	3,944,218	2,898,901	36.1%
Proveedores y otras cuentas por pagar	316,274	165,543	91.1%
Anticipos de clientes	2,849,745	2,589,437	10.1%
Otros pasivos corrientes	411,385	33,316	1134.8%
Total del pasivo corriente	7,521,622	5,687,197	32.3%
Pasivo no corriente			
Otras cuentas del pasivo no corriente	1,139	1,252	(9.0%)
Pasivo por impuestos diferidos	1,198,901	1,169,859	2.5%
Total del pasivo no corriente	1,200,040	1,171,111	2.5%
Total del pasivo	8,721,662	6,858,308	27.2%
Capital contable	1,970,734	1,970,184	0.0%
Resultados acumulados	(943,658)	956,148	(198.7%)
Otras cuentas de capital	(50,526)	(50,526)	0.0%
Otras partidas de pérdida integral	(1,314)	(1,314)	0.0%
	(51,840)	(51,840)	0.0%
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	975,236	962,196	1.4%
Participación no controladora	566,489	787,142	(28.0%)
Suma el capital	1,541,725	1,749,338	(11.9%)
Suman los pasivos y capital	10,263,387	8,607,646	19.2%

(Cifras en miles de pesos)

Efectivo y sus equivalentes

El saldo en caja y bancos en el 3T18 finalizó en \$2,332 millones, el cual se integra en un 77.1% por fondos en fideicomisos que suman \$1,798 millones, los cuales son constituidos para la administración y adquisición de proyectos en los mismos términos de ciclo normal de operación.

Al cierre del 3T18, el saldo en efectivo y sus equivalentes incrementaron 194.0% respecto al mismo periodo de 2017. La posición en bancos devenga intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios.

Activos totales

Los activos totales crecieron un 55.1% en el 3T18 respecto del mismo periodo de 2017. El aumento es impulsado por el incremento en la partida de desarrollo inmobiliario que asciende a \$5,571 millones, es decir 14.5% del total de activos del 3T17 más el incremento en la partida de impuestos diferidos de 753.6%, en comparación con el 3T17. El incremento que se presenta en el desarrollo inmobiliario se originó principalmente por los proyectos BG Alto Polanco Torre 3 y 4, BG Coapa Fase 4, BG Contadero, BG Alto Pedregal y BG Park Bosques.

Desarrollo inmobiliario

La Compañía registra sus operaciones relacionadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios y la enajenación de departamentos, de conformidad con la NIIF 15. Por lo cual, cuando un proyecto se encuentra en su fase pre operativa se clasifica en el activo no corriente como terreno pendiente a desarrollar, mientras que los anticipos para construcción 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.

Dentro de 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 el correspondiente a los departamentos que no se han transferido a los clientes.

Desarrollo Inmobiliario			
	3T18	3T17	% Var
Terreno	1,606	2,102	(23.6%)
Construcción en proceso	3,539	2,308	53.3%
Anticipos para construcción	425	454	(6.4%)
Total	5,571	4,865	14.5%

(Cifras en millones de pesos)

Deuda Neta y Vencimientos

El saldo total de la deuda dispuesta es de \$3,958 millones al 30 de septiembre de 2018, descontando los gastos de colocación por la emisión de deuda, de acuerdo a las NIIFs, se registra en el Balance General \$3,944 millones. La Compañía tiene contratada la totalidad de su deuda en moneda nacional y a tasa variable con un margen (spread) promedio de 3.2%. En apego a la política de administración de riesgos de la Compañía, se tiene contratado por cada crédito una cobertura de tasa de interés (CAP's y/o SWAP's) para mitigar su exposición a un riesgo de movimiento al alza. Adicionalmente, el 88.1% de los vencimientos del total de la deuda son mayor a 12 meses.

Es importante mencionar que conforme a la NIC 1, la Compañía clasifica sus activos y pasivos basándose en un ciclo normal de operaciones de hasta 36 meses, y es por eso que la totalidad de su deuda contratada al 30 de septiembre de 2018 se registra en las partidas del pasivo a corto plazo en sus estados financieros.

En tanto a los vencimientos del total de la deuda dispuesta se distribuye en 2018 con el 2.5%, mientras que el 9.4% vence en 2019, 63.5% vencen en 2020 y 24.6% vence en 2021.

Banco	Horizonte de la deuda dispuesta				Total
	2018	2019	2020	2021	
Banco Mercantil del Norte S.A.	0	0	400	0	400
Banco Santander S.A.	0	98	983	222	1,304
BBVA Bancomer S.A.	100	274	184	0	558
SHF/Metro	0	0	196	0	196
BEGRANDI8	0	0	750	750	1,500
Total	100	372	2,513	972	3,958
% Deuda Total	2.5%	9.4%	63.5%	24.6%	100.0%

(Cifras en millones de pesos)



Informe de créditos relevantes

Los desarrollos inmobiliarios donde participa la compañía directo o indirectamente tienen contratadas líneas de crédito por un total de \$7,031 millones, de los cuales el saldo insoluto o monto dispuesto al cierre del 3T18 suman \$3,958 millones, descontando los gastos de colocación por la emisión de deuda, de acuerdo a las NIIFs, alcanzamos un monto de \$3,944 (reportado en el Balance General). En cuanto al perfil de vencimiento, \$472 millones vencen en un plazo menor a 12 meses y \$3,486 millones vence entre un plazo de 13 y 30 meses.

Cabe mencionar que, durante el trimestre, la Compañía amortizó un total de \$540 millones del crédito puente correspondiente a BG Alto Polanco Torre 2 y se estima liquidar en las primeras semanas del 4T18, adicional, se firmó una línea de crédito puente para la Fase 2 del proyecto BG Park Bosques, por un monto de \$700 millones con un plazo de vencimiento de 38 meses y una tasa de interés de TIIE a 28 días más 325 puntos porcentuales.

A continuación, se muestra la tabla con la totalidad de los créditos por proyecto al cierre del 3T18:

Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vencimiento	Crédito Autorizado	Saldo al 3T18<12 meses	Saldo al 3T18>12 meses	Deuda Total
Contadero	BBVA	MXN	TIIE 28	3.00%	2020	546	274	0	274
Contadero (2)	BBVA	MXN	TIIE 28	3.15%	2021	603	0	184	184
Alto Pedregal	Banorte	MXN	TIIE 28	2.90%	2020	657	0	400	400
Coapa Fase IV	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	220	0	170	170
Polanco Torre II	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2019	950	98	0	98
Polanco Torre III	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	1,200	0	813	813
Polanco Torre IV	Santander	MXN	TIIE 28	3.25%	2021	600	0	222	222
Revolvente	BBVA	MXN	TIIE 28	3.50%	2021	100	100	0	100
Park Bosques F1 ¹	SHF	MXN	TIIE 28	3.25%	2020	306	0	196	196
Park Bosques F2	SHF	MXN	TIIE 28	3.25%	2021	700	0	0	0
Be Grand ²	BEGRANDI8	MXN	TIIE 28	2.55%	2021	1,500	0	1,500	1,500
Total						7,381	472	3,486	3,958

Spread promedio de 3.2%

(Cifras en millones de pesos)

Deuda Jv's

Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vencimiento	Crédito Autorizado	Saldo al 3T18<12 meses	Saldo al 3T18>12 meses	Deuda Total
Reforma	Santander	MXN	TIIE 28	3.40%	2022	2,430	0	243	243

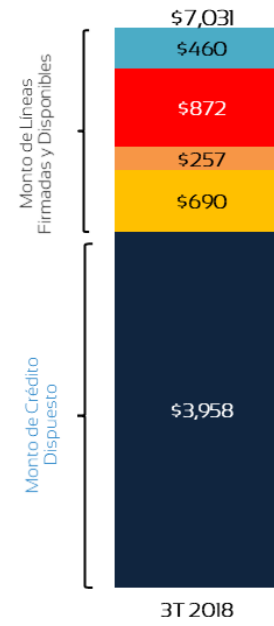
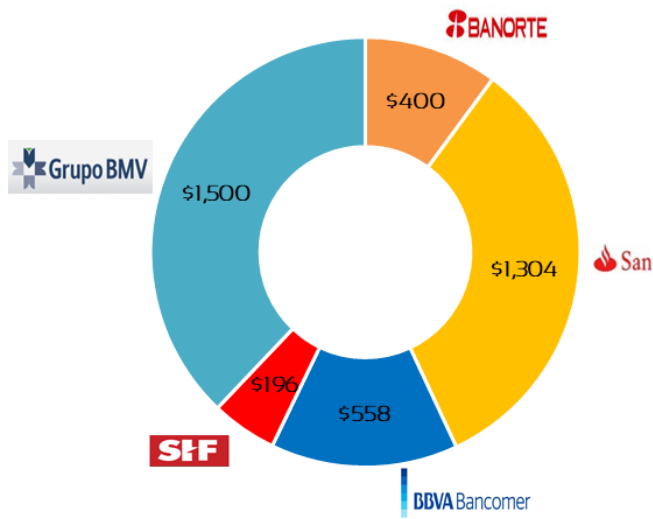
(Cifras en millones de pesos)

La deuda se encuentra diversificada en cuatro de las instituciones más reconocidas del país, donde el 32.9% se ubica en Banco Santander, seguida con un 14.1% con Bancomer, el 10.1% en Banorte y un 5.0% con Sociedad Hipotecaria Federal & Metrofinanciera. Mientras que los Certificados Bursátiles representan el 37.9% de la deuda total.

¹ En el Balance General sólo se muestra el 50.0% de deuda, ya que es la parte de participación de Be Grand.

² En el Balance General se presenta neta de gastos.

Deuda \$3,958 mdp
(\$mdp al 30 de septiembre de 2018)



Características de los instrumentos financieros derivados a la fecha del reporte

Las características de los instrumentos financieros derivados contratados por la Compañía son los siguientes:

TABLA I
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines	Contraparte	Tipo de Posición	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto nominal (miles de pesos)	Valor del activo subyacente			Valor Razonable (miles de pesos)		Montos por vencimientos (miles de pesos)	Año	Colateral / Líneas de Crédito	Condiciones básicas
							Base	3T18	4T17	3T18	4T17				
CAP	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	abr-20	109,200	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-845	-3,741	154,000 453,000 311,000 17,000	dic-17 dic-18 dic-19 abr-20	N/A	Tasa CAP 8.50% TIIE a 28 días
CAP ³	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	jul-20	152,750	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-1,326	-3,970	187,773 226,840 457,396 114,915	dic-17 dic-18 dic-19 jul-20	N/A	Tasa CAP 8.50% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	mar-16	sep-19	360,000	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-16	-1,629	587,003 839,286 1,028,229 28,467	dic-16 dic-17 dic-18 sep-19	N/A	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	BANORTE	Compra	may-15	abr-19	157,018	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-2	-615	270,098 558,316 736,520 517,535 45,411	dic-15 dic-16 dic-17 dic-18 abr-19	N/A	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	oct-17	may-19	65,980	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-901	-1,911	126,385 202,842 59,128	dic-17 dic-18 may-19	N/A	Tasa CAP 7.50% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	dic-17	may-21	180,000	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-2,708	-5,103	265,996 361,700 588,904	dic-18 dic-19 dic-20	N/A	Tasa CAP 9.50% TIIE a 28 días
SWAP	Cobertura	Banco Actinver	Compra	feb-18	mar-21	1,000,000	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	3,523	N/A	1,000,000 1,000,000 750,000	dic-18 dic-19 dic-20	45,000	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días
SWAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	feb-18	sep-20	500,000	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-1,897	N/A	500,000 500,000 500,000	dic-18 dic-19 sep-20	50,000	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	jun-18	nov-20	176,545	TIIE 28	8.1150%	7.6241%	-1,161	N/A	210,574 469,158 170,992	dic-18 dic-19 nov-20	N/A	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días

(Cifras en miles de pesos)

*Valores del activo. Fuente: Diario Oficial de la Federación

La Compañía no considera necesario el análisis de sensibilidad para los instrumentos financiero derivados (CAP's) actualmente vigentes, ya que están ligados directamente con contratos de créditos bancarios que son de bajo riesgo, mismos que son cubiertos en fecha y monto, y en el caso de una variación en tasas, se compensa con la variación del subyacente, por lo tanto, mientras continúe así no hay posibilidad de perder efectividad en la cobertura.

³ Reconoce el 50% de su participación en el Fideicomiso

Al cierre del 3T18, la Compañía tuvo una razón de apalancamiento (Deuda Neta / UAFIDA) de los últimos 12 meses de 3.2x, superior al 1.2x en comparación con el mismo periodo de 2017.

Apalancamiento		
	3T18	3T17
Deuda Neta	1,611,497	1,605,248
UAFIDA (UDM)	496,855	1,351,322
	3.2x	1.2x

(Cifras en miles de pesos)

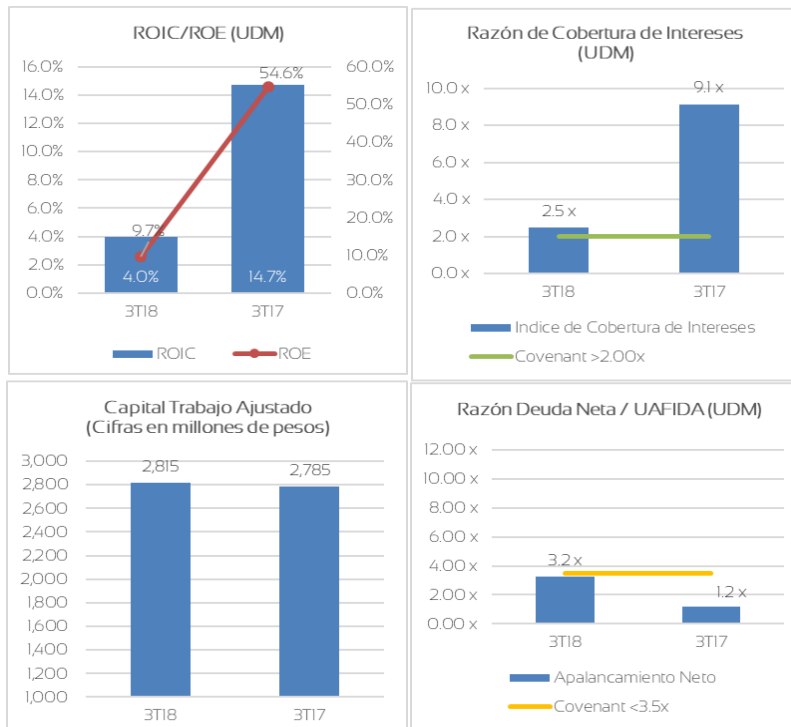
La deuda neta fue por \$1,611 millones de pesos en el 3T18, es decir un incremento de 0.4% en relación al 3T17. El crecimiento de la deuda se atribuyó a la contratación de créditos puentes y a la emisión de certificados bursátiles el pasado mes de febrero 2018.

En el 3T18 la razón de índice de cobertura de intereses (UDM) fue de 2.5x comparado a los 9.1x en el mismo trimestre de 2017. El monto de intereses netos (UDM) incrementó \$53 millones pasando de \$147 millones en el 3T17 a \$201 millones en el 3T18.

Cobertura de Intereses		
	3T18	3T17
Intereses Netos (UDM)	201,146	147,718
UAFIDA (UDM)	496,855	1,351,322
	2.5x	9.1x

(Cifras en miles de pesos)

La Compañía determina su ROIC como Utilidad Neta menos Dividendos (UDM) / Capital Invertido, el cual tuvo una disminución de 10.7% pasando de 14.7% en el 3T17 a 4.0% en el mismo periodo de 2018. Asimismo, el ROE (Utilidad Neta (UDM) / Capital Contable) presenta una disminución de 44.8%, al finalizar en 9.7%.



Eventos relevantes

- i. El 15 de agosto de 2018, la Compañía anunció que una de sus subsidiarias, Be Grand CKD17, S.A. de C.V. a través del Fideicomiso Irrevocable número F/2983 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario, realizó el levantamiento de capital a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo bajo el mecanismo de llamadas de capital, "CKDs". El objetivo es financiar el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios residenciales en su totalidad, o bien con alguna porción para uso comercial o de servicios y que puedan ser desarrollados, administrados o comercializados por entidades afiliadas de Be Grand bajo las marcas "Be Grand Park", "Be Grand", y "Be by Be Grand", o bajo marcas que en el futuro desarrollen Be Grand o sus afiliadas, o bajo marcas de desarrollos residenciales licenciadas a Be Grand o a sus afiliadas por parte de terceros, con características similares a las marcas de Be Grand.

El monto de la emisión fue de \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) y la clave de pizarra de los CKDs es "GRANDCK 18". Los títulos emitidos correspondientes a la primera llamada de capital, fueron por un importe de \$800'000,000.00 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.), donde Be Grand CKD17, S.A. de C.V. será co-inversionista de los tenedores mediante la adquisición del 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento) de dichos CKDs. Otra afiliada de Be Grand, Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V., actuará como administrador del fideicomiso.

- ii. Durante el 3T18, Verum ratificó la calificación corporativa a largo plazo de "BBB/M" y en cuanto a los certificados bursátiles de largo plazo (CBs) con clave de pizarra "BEGRAND18" "A/M".
- iii. En relación con los juicios interpuestos por la Universidad Autónoma de México y la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México en contra de diversas autoridades locales de la Ciudad de México y de la Delegación Coyoacán por el otorgamiento de los permisos y licencias otorgados en favor de la Compañía para la construcción del proyecto inmobiliario a ubicarse en Avenida Copilco No. 75, Colonia Copilco el Bajo, a la fecha siguen desahogándose dichos procesos de manera normal. La Compañía, en su calidad de tercero interesado en los mismos, continuará coadyuvando con las autoridades y defenderá sus intereses en los tribunales competentes dentro del marco jurídico aplicable.

Acerca de Be Grand

Somos una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable. La Compañía es una tenedora de acciones, cuyas subsidiarias tienen como giro principal la construcción de vivienda residencial a lo largo de toda la cadena del negocio, desde la adquisición de tierra, obtención de licencias, permisos y factibilidades, urbanización, diseño y comercialización.

Be Grand es una desarrolladora inmobiliaria 100% mexicana, tiene su sede en la Ciudad de México y cuenta con más de 30 años de experiencia. La Compañía bajo la marca de Be Grand nace el 7 de marzo 2014 después de la consolidación de diversas empresas que conformaban el grupo.

Información de contacto

(55) 1100 1110

inversionistas@begrand.mx

www.begrandinversionistas.mx

Límite de responsabilidad

Este reporte ha sido preparado por BeGrand, S.A. de C.V. y sus subsidiarias ("BeGrand" o la "Compañía"), puede contener declaraciones sobre el futuro desempeño que reflejan las expectativas y proyecciones, las cuales deben ser tomadas como estimados de buena fe. Estas declaraciones a futuro reflejan el punto de vista de las expectativas de la administración y están basadas en información actualmente disponible. Los resultados reales están sujetos a eventos futuros e incertidumbres, muchas de las cuales están fuera del control de BeGrand, y podrían tener un impacto importante en el desempeño de la Compañía. En ningún evento ni la Compañía, ni alguna de sus subsidiarias, directores, ejecutivos, empleados podrían ser responsables ante terceros por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

BEGRAND S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias (Subsidiaria de BeGrand Holding, S.A. de C.V.) Estados consolidados de situación financiera (cifras en miles de pesos) para los ejercicios al			
Activo	Sep. 30, 2018	Dic. 30, 2017	% Var
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,332,721	1,057,279	120.6%
Partes relacionadas	203,084	132,742	53.0%
Cuentas por cobrar	211,535	26,261	705.5%
Impuestos por recuperar	29,445	32,160	(8.4%)
Desarrollo inmobiliario	5,571,227	5,131,971	8.6%
Pagos anticipados	696	0	100.0%
Total del activo corriente	8,348,708	6,380,413	30.8%
<i>Activo no corriente</i>			
Depósitos en garantía	27,667	3,542	681.1%
Inversión en asociada	235,507	115,793	103.4%
Desarrollo inmobiliario	0	312,163	(100.0%)
Crédito mercantil	229,299	229,299	(26.5%)
Mobiliario y equipo, neto	22,012	22,627	(2.7%)
Instrumentos financieros derivados	4,670	9,178	(49.1%)
Activos por impuestos diferidos	1,395,524	1,534,631	(9.1%)
Total del activo no corriente	1,914,679	2,227,233	(14.0%)
Total del activo	10,263,387	8,607,646	19.2%
<i>Pasivo y capital contable</i>			
<i>Pasivo corriente</i>			
Deuda a corto plazo	3,944,218	2,898,901	36.1%
Proveedores y otras cuentas por pagar	316,274	165,543	91.1%
Impuestos y contribuciones por pagar	10,255	17,598	(41.7%)
Depósitos en garantía	396,600	0	100.0%
Anticipos de clientes	2,849,745	2,589,437	10.1%
Partes relacionadas	4,530	15,718	(71.2%)
Total del pasivo corriente	7,521,622	5,687,197	32.3%
<i>Pasivo no corriente</i>			
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	1,139	1,252	(9.0%)
Pasivo por impuestos diferidos	1,198,901	1,169,859	2.5%
Total del pasivo no corriente	1,200,040	1,171,111	2.5%
Total del pasivo	8,721,662	6,858,308	27.2%
<i>Capital contable</i>			
Capital social	1,970,734	1,970,184	0.0%
<i>Resultados acumulados</i>			
De años anteriores	(1,235,281)	(1,303,357)	(5.2%)
Del año	291,623	347,209	(16.0%)
Total de Resultados Acumulados	(943,658)	(956,148)	(1.3%)
Otras cuentas de capital	(50,526)	(50,526)	0.0%
Otras partidas de pérdida integral	(1,314)	(1,314)	0.0%
	(51,840)	(51,840)	0.0%
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	975,236	962,196	1.4%
Participación no controladora	566,489	787,142	(28.0%)
Suma el capital	1,541,725	1,749,338	(11.9%)
Suman los pasivos y capital	10,263,387	8,607,646	19.2%

BEGRAND S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias
(Subsidiaria de BeGrand Holding, S.A. de C.V.)
Estados consolidados de resultados (cifras en miles de pesos)

	3T18	3T17	% Var	9M18	9M17	% Var
<i>Ingresos de operación</i>						
Ingresos de operación	969,227	537,229	80.4%	1,806,147	2,328,871	(22.4%)
Costo de ventas	(722,318)	(295,329)	144.6%	(1,060,908)	(1,395,478)	(24.0%)
Utilidad Bruta	246,909	241,900	2.1%	745,239	933,393	(20.2%)
<i>Gastos de operación</i>						
Otros ingresos operativos, neto	(4,875)	(34,962)	(86.1%)	196,413	47,408	314.3%
Gastos de administración	(95,309)	(73,761)	29.2%	(216,545)	(237,967)	(9.0%)
Gastos de venta	(39,726)	10,608	(474.5%)	(146,085)	(132,380)	10.4%
Total de Gastos	(139,910)	(98,115)	42.6%	(166,217)	(322,939)	(48.5%)
Utilidad de operación	106,999	143,785	(25.6%)	579,022	610,454	(5.1%)
<i>Resultado de financiamiento</i>						
Intereses devengados a favor	10,242	(913)	(1221.8%)	24,759	29,242	(15.3%)
Intereses devengados a cargo	(37,501)	(2,677)	1300.9%	(118,371)	(41,492)	185.3%
Instrumentos financieros derivados	(5,841)	(20,876)	(72.0%)	(5,170)	(28,974)	(82.2%)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	35	(215)	(116.3%)	235	(359)	(165.5%)
Total Resultado de Financiamiento	(33,065)	(24,681)	34.0%	(98,547)	(41,583)	137.0%
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	0	0.0%	0	(40,456)	(100.0%)
Participación en el resultado de compañías asociadas	(2,969)	392	(857.5%)	(18,286)	(159)	11400.6%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	70,965	119,496	(40.6%)	462,189	528,256	(12.5%)
Impuestos a la utilidad corriente	0	0	0.0%	0	0	0.0%
Impuestos a la utilidad diferido	(31,068)	(15,612)	99.0%	(170,566)	(167,411)	1.9%
Utilidad neta del periodo	39,897	103,884	(61.6%)	291,623	360,845	(19.2%)
<i>Utilidad (perdida) integral del ejercicio atribuible a</i>						
Propietarios de la controladora	(17,492)	128,375	(113.6%)	288,108	377,490	(23.7%)
Participación no controladora	57,389	(24,491)	(334.3%)	3,515	(16,645)	(121.1%)
	39,897	103,884	(61.6%)	291,623	360,845	(19.2%)

BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria de BeGrand Holding, S.A. de C.V.)
 Estados consolidados de cambios en el capital contable intermedios (Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Otras cuentas de Capital	Otros resultados Integrales	Total capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,468,084	(50)	1,725	(573,840)	(524,831)		371,088	11,368	382,456
Aumento de capital social	502,100	50					502,150	100,000	602,150
Reparto de remanentes distribuibles				(256,092)	-		(256,092)		(256,092)
Efecto por venta de acciones y disminución en porcentaje de participación			(845)	(474,305)	474,305		(845)	804,091	803,246
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro						(1,314)	(1,314)		(1,314)
Utilidad integral del año				347,209			347,209	(128,317)	218,892
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,970,184		880	(957,028)	(50,526)	(1,314)	962,196	787,142	1,749,338
Aumento de capital social	550						550	10,000	10,550
Incrementos de la reserva legal			16,775	(16,775)			0		0
Reparto de remanentes distribuibles				(275,618)			(275,618)		(275,618)
Disminución de capital de la participación no controladora							0	(234,168)	(234,168)
Utilidad integral del periodo				288,108			288,108	3,515	291,623
Saldos al 30 de septiembre de 2018	1,970,734	0	17,655	(961,313)	(50,526)	(1,314)	975,236	566,489	1,541,725

BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (Subsidiaria de BeGrand Holding, S.A. de C.V.) Estados consolidados de flujos de efectivo intermedios			
	9M18	9M17	% Var
<i>Actividades de operación</i>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	462,189	528,256	(12.5%)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo			
Depreciación del ejercicio	4,797	4,548	5.5%
Intereses devengados a favor	(24,759)	(29,242)	(15.3%)
Intereses devengados a cargo	118,371	41,492	185.3%
Instrumentos financieros derivados	5,170	14,434	(64.2%)
Participación en los resultados de compañías asociadas	(121,714)	159	(76649.7%)
	<u>444,054</u>	<u>559,647</u>	<u>(20.7%)</u>
<i>Cambios en activos y pasivos de operación</i>			
Cuentas por cobrar	(185,274)	143,902	(228.8%)
Impuestos por recuperar	2,715	(4,642)	(158.5%)
Pagos anticipados	(696)	0	0.0%
Depósitos en garantía	(24,125)	31,061	(177.7%)
Desarrollos inmobiliarios	(127,093)	(1,348,583)	(90.6%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	150,731	(300,541)	(150.2%)
Impuestos y contribuciones por pagar	(9,760)	(11,578)	(15.7%)
Anticipos de clientes	260,308	(158,598)	(264.1%)
Depósitos en garantía	396,600	0	0.0%
Costo neto del periodo	(113)	0	0.0%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	907,347	(1,089,332)	(183.3%)
<i>Actividades de inversión</i>			
Préstamos a partes relacionadas	(45,583)	158,925	(128.7%)
Inversión en asociada	2,000	(5,377)	(137.2%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(4,182)	(14,980)	(72.1%)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(47,765)	138,568	(134.5%)
<i>Actividades de financiamiento</i>			
Aumento de capital social	10,550	100,150	(89.5%)
Deuda	926,946	68,165	1259.9%
Prestamos de partes relacionadas	(11,188)	156,864	(107.1%)
Instrumentos financieros derivados	(662)	0	0.0%
Distribución de remanentes a fideicomisarios	(279,133)	(209,490)	33.2%
Venta de acciones y disminución en porcentaje de participación	(230,653)	1,000,653	(123.1%)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados) en actividades de financiamiento	415,860	1,116,342	(62.7%)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	1,275,442	165,577	670.3%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,057,279	627,773	68.4%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,332,721	793,350	194.0%