

Ciudad de México a 26 de febrero de 2019, BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. ("Be Grand" o "la Compañía") (BMV: BEGRAND), anuncia sus resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2018. Las cifras 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

- Durante el 2018 los ingresos totales fueron de \$2,394 millones y la UAFIDA alcanzó un monto de \$604 millones.
- Las unidades vendidas presentaron un incremento de 9.5% comparado con 2017.
- Al cierre de 2018 el apalancamiento se ubica en 3.2x y la cobertura de intereses en 2.1x.
- El ciclo de capital de trabajo ajustado (CCC) de los últimos 12 meses fue de 359 días, el cual se mantiene muy cercano en relación al mismo periodo de 2017.

Indicadores de Seguimiento		
	12M18	12M17
Unidades Vendidas	484	442
Ingresos por Enajenación de unidades (miles)	\$2,211,143	\$2,474,349
Razón Apalancamiento (UDM)	3.2 x	2.9 x
Razón de Cobertura de Intereses (UDM)	2.1 x	2.4 x
UAFIDA (UDM) (miles)	\$604,314	\$626,099
Precio Promedio (miles)	\$4,568	\$5,598
ROIC (UDM)	1.3%	3.7%
ROE (UDM)	6.5%	12.5%
Capital de Trabajo Ajustado (millones)	\$2,391	\$2,520
Días de Clientes (UDM)	8	4
Días de Desarrollo Inmobiliario (UDM)	861	724
Días de Proveedores (UDM)	42	23
Días Anticipos Clientes (UDM)	475	365
Días Partes Relacionadas Operativo (UDM)	8	17
Días Capital de Trabajo Ajustado (UDM)	359	356



Comentarios y Análisis de la Administración

Los resultados del 2018 se derivan de la continuidad en el cumplimiento de los objetivos establecidos por la Compañía a inicios de este periodo; por una parte, terminamos la fase de construcción del proyecto de BG Alto Pedregal y la cuarta y última etapa del proyecto BG Coapa que darán inicio a su fase de escrituración durante el IT19, así como la entrega de la Torre 2 del proyecto BG Alto Polanco.

Al cierre de 2018 se obtuvo ingresos por \$2,394 millones y una UAFIDA de \$604 millones. Durante el último trimestre del año, se entregaron 127 unidades, principalmente del proyecto BG Alto Polanco Torre 2, acumulando un total en 2018 de 484 unidades escrituradas.

Los indicadores de los últimos 12 meses de apalancamiento neto y cobertura de intereses se registraron en 3.2x y 2.1x, respectivamente.

La Compañía ha potencializado su participación en programas sociales a través de la constitución de la FUNDACION BEGRAND, que tiene como uno de sus principales objetivos fomentar la educación a sectores de la población con mayor necesidad. Dentro de sus primeras actividades está el establecimiento de aulas de estudio para que el personal de obra inicie o concluya sus estudios básicos, así como cursos de capacitación en distintas áreas educativas que les permitan estar mejor preparados. Actualmente, este programa se está implementando en formato "piloto" en el proyecto BG Contadero y en un mediano plazo se buscará replicarlo en otros proyectos. Adicionalmente, la fundación busca promover e impulsar el desarrollo en localidades con la construcción sustentable y mejora de viviendas.

La Compañía estará monitoreando de cerca el entorno económico del país, destacando que mantiene su enfoque en la consolidación de su eficiencia operativa como parte estratégica de su crecimiento sostenido a largo plazo dentro del marco de la administración de riesgos, rentabilidad y solidez del negocio.

Nicolás Carracedo Ocejo
Director General

Resumen de resultados financieros consolidados

	4T18	4T17	% Var	12M18	12M17	% Var
Ingresos de operación						
Ingresos de operación	587,987	222,322	164.5%	2,394,134	2,551,193	(6.2%)
Costo de ventas	(424,275)	(421,674)	(0.6%)	(1,485,183)	(1,817,152)	18.3%
Utilidad (perdida) Bruta	163,712	(199,352)	182.1%	908,951	734,041	23.8%
Gastos de operación						
Otros ingresos operativos, neto	(176,437)	116,064	(252.0%)	19,976	163,472	(87.8%)
Gastos de administración y ventas	(101,234)	(74,799)	(35.3%)	(463,864)	(445,146)	(4.2%)
Total de Gastos	(277,671)	41,265	(772.9%)	(443,888)	(281,674)	(57.6%)
Utilidad (pérdida) de operación	(113,959)	(158,087)	27.9%	465,063	452,367	2.8%
Instrumentos financieros de capital	(509)	0	(100.0%)	(509)	0	(100.0%)
Resultado de financiamiento						
Intereses devengados netos	(41,189)	(5,544)	(642.9%)	(134,801)	(17,794)	(657.6%)
Instrumentos financieros derivados	(9,612)	(7,507)	(28.0%)	(14,782)	(36,481)	59.5%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(82)	(4,976)	98.4%	153	(5,335)	102.9%
Total Resultado de Financiamiento	(50,883)	(18,027)	(182.3%)	(149,430)	(59,610)	(150.7%)
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	40,456	(100.0%)	0	0	0.0%
Participación en el resultado de compañías asociadas	8,063	(525)	1635.5%	(10,223)	(684)	(1394.3%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(157,288)	(136,183)	(15.5%)	304,901	392,073	(22.2%)
Impuestos a la utilidad	(51,456)	30,899	(266.5%)	(222,022)	(136,512)	(62.6%)
Utilidad Operaciones discontinuas	0	(36,669)	100.0%	0	(36,669)	100.0%
Utilidad neta del periodo	(208,744)	(141,953)	(47.1%)	82,879	218,892	(62.1%)

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos

Los ingresos totales registran un decremento de 6.2%, originado por la disminución en el precio promedio de las unidades vendidas ya que en 2018 fue de \$4.5 millones por tratarse en su mayoría de departamentos de la marca Be Grand, mientras en el 2017 fue de \$5.5 millones por tratarse de una mezcla de departamentos con una mayor cantidad de la marca Be Grand Park que tienen un precio promedio superior. Los ingresos por enajenaciones representan un 92.4% del total, mientras que los ingresos distintos a la enajenación representan un 7.6%. Cabe destacar que se tuvo un crecimiento de unidades vendidas del 9.5% durante el 2018, de las cuales el mayor número de unidades fue del proyecto BG Alto Polanco Torre 2 (Prosepol) de la marca Be Grand.

La composición de la enajenación de departamentos de acuerdo a la marca, en 2018 fue del 98.6% de la marca Be Grand y el restante de la marca Be Grand Park, lo cual resultó en una disminución del precio promedio de las unidades.

12M18			12M17		
Subsidiaria	Venta	Unidades	Subsidiaria	Venta	Unidades
Be Grand 1	11,635	1	Be Grand 1	504,231	49
Be Grand 2	179,478	39	Be Grand 2	1,966,292	392
Prosepol	2,020,030	444	Prosepol	3,826	1
Total	2,211,143	484	Total	2,474,349	442

Precio Promedio: \$4,568

Precio Promedio \$5,598

(Cifras en miles)

Costo y Margen Bruto

El costo de ventas, que incluye el costo integral de financiamiento capitalizado, ascendió a \$1,485 millones que representan 62.0% de los ingresos totales. En comparación a 2017 el costo de venta al cierre del 2018 disminuyó 9.2 pp (puntos porcentuales) en relación a las ventas.

Al cierre de 2018, como resultado de la disminución en el costo de ventas, la Compañía reporta un incremento en su margen bruto de \$174 millones, 23.8% más que en el mismo periodo de 2017.

Las variaciones en el margen bruto son resultado del ciclo operativo largo de la Compañía, que ha sido en promedio hasta de 36 meses, y de acuerdo al plazo de construcción de cada proyecto inmobiliario en desarrollo puede alargarse; lo que en ocasiones arroja una variación relevante entre periodos. Dicho cambio se normaliza de manera gradual en la fase de escrituración de los proyectos, en apego a la NIIF que establece la mecánica para el reconocimiento del ingreso y costo.

Gastos de Administración y Ventas

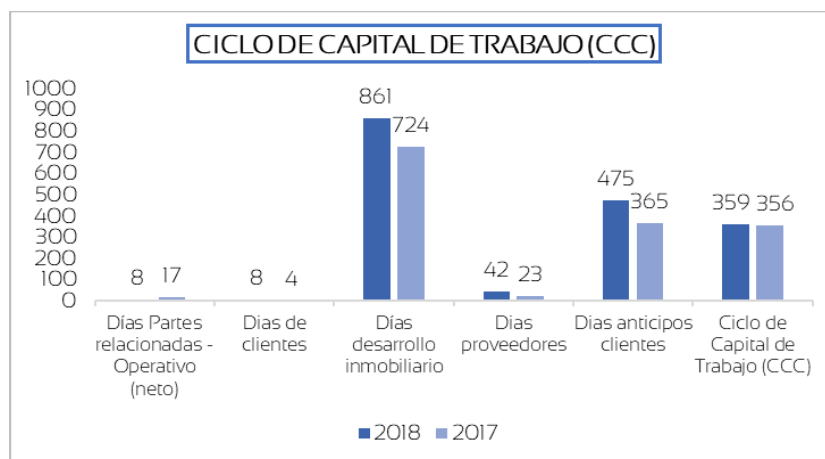
Al cierre del 2018 los gastos de administración y ventas tienen un incremento del 4.2% respecto del mismo periodo en 2017 cerrando en \$463 millones, que representan el 19.3% de los ingresos totales. La diferencia en los gastos de administración y ventas del 2018 es atribuible principalmente al evento de preventas que es parte de las estrategias de comercialización de la Compañía.

Utilidad de operación

La Utilidad de Operación ascendió a \$465 millones en 2018 que significa un incremento del 2.8% respecto del ejercicio 2017, resultado principalmente del incremento en las unidades escrituradas y la disminución de los costos.

Ciclo de capital de trabajo

El ciclo de capital de trabajo ajustado al cierre del 2018 permanece estable en comparación con 2017, registrando un incremento de 3 días para el periodo 2018 respecto del mismo en 2017.



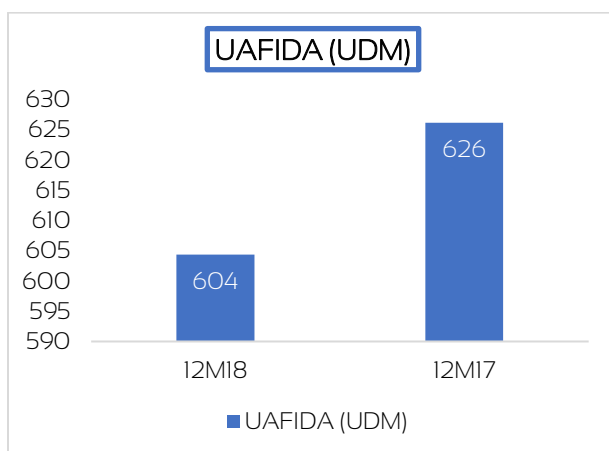
UAFIDA

Al cierre de 2018 se registró una UAFIDA por \$604 millones, con un margen del 25.2% en relación a las ventas.

La Compañía inició un proceso durante el IT18 de alineación a la NIIF: NIC23 costos por préstamos, para determinar el costo integral de financiamiento capitalizado que se traslada al costo de ventas y es parte de la UAFIDA. Al día de hoy este proceso se encuentra en su fase final y se han establecido los criterios y lineamientos para la determinación del mismo.

Integración de UAFIDA (UDM)		
	12M18	12M17
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS ⁽¹⁾	\$65,690	\$347,209
(+) Impuestos	\$222,022	\$136,512
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$287,712	\$483,721
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	\$158,201	\$246,778
(+) Resultados Intereses Minoritarios	\$17,189	-\$128,317
(+) Intereses no capitalizados	\$166,570	\$57,634
(-) Productos Financieros	\$31,769	\$39,840
(+) Depreciación	\$6,411	\$6,123
(+) Amortización	\$0	\$0
UAFIDA (UDM)	\$604,314	\$626,099

⁽¹⁾ Controladora



(Cifras en millones de pesos)

Utilidad neta

En 2018 se registró una utilidad neta por \$83 millones, esta disminución se debe principalmente al incremento en los gastos financieros respecto de 2017 por \$109 millones.

Resumen del Balance General

	Acumulados al		
	dic.31, 2018	dic.31, 2017	% Var
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,161,571	1,057,279	104.4%
Cuentas por cobrar	51,958	26,261	97.9%
Otras cuentas del activo corriente	167,664	164,902	1.7%
Desarrollo inmobiliario	5,723,759	5,444,134	5.1%
Activos disponibles para la venta	520,000	0	100.0%
Total del activo corriente	8,624,952	6,692,579	28.9%
Activo no corriente			
Crédito mercantil	229,299	229,299	0.0%
Instrumentos financieros derivados	501	9,178	(94.5%)
Otras partidas del activo no corriente	286,153	141,962	101.6%
Activos por impuestos diferidos	1,259,411	1,534,631	(17.9%)
Total del activo no corriente	1,775,364	1,915,070	(7.3%)
Total del activo	10,400,316	8,607,646	20.8%
Pasivo corriente			
Deuda a corto plazo	4,075,072	2,898,901	40.6%
Proveedores y otras cuentas por pagar	282,566	165,543	70.7%
Anticipos de clientes	3,155,627	2,589,437	21.9%
Otros pasivos corrientes	496,986	33,316	1391.7%
Total del pasivo corriente	8,010,251	5,687,197	40.8%
Pasivo no corriente			
Otras cuentas del pasivo no corriente	1,919	1,252	53.3%
Pasivo por impuestos diferidos	1,113,989	1,169,859	(4.8%)
Total del pasivo no corriente	1,115,908	1,171,111	(4.7%)
Total del pasivo	9,126,159	6,858,308	33.1%
Capital contable	1,970,734	1,970,184	0.0%
Resultados acumulados	(205,787)	(956,148)	78.5%
Otras cuentas de capital	(50,526)	(50,526)	0.0%
Otras partidas de pérdida integral	190,401	(1,314)	14590.2%
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	1,904,822	962,196	98.0%
Participación no controladora	(630,665)	787,142	(180.1%)
Suma el capital	1,274,157	1,749,338	(27.2%)
Suman los pasivos y capital	10,400,316	8,607,646	20.8%

(Cifras en miles de pesos)

Efectivo y sus equivalentes

El efectivo está integrado principalmente por fondos en fideicomisos equivalente a \$2,019 millones, representando un 93.4% del total de efectivo y sus equivalentes, dichos fideicomisos son constituidos para la administración y adquisición de proyectos como parte del ciclo normal de operación. En tanto, el resto corresponde a bancos e inversiones, las cuales devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios.

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 tanto, 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.

Para el cierre de 2018, el desarrollo inmobiliario ascendió a \$5,723 millones, donde la construcción en proceso representa el 65.1% del total.

Desarrollo Inmobiliario			
	12M18	12M17	%Var
Terreno	1,606,403	1,824,602	(12.0%)
Construcción en proceso	3,725,656	2,778,663	34.1%
Anticipos para construcción	391,700	528,706	(25.9%)
Terreno pendiente de desarrollar	0	312,163	(100.0%)
Total	5,723,759	5,444,134	5.1%

(Cifras en miles de pesos)

Activos Totales

Los activos totales crecieron 20.8% en 2018 respecto a 2017, generado principalmente por el incremento en efectivo y sus equivalentes, así como el desarrollo inmobiliario que incluye el proceso de construcción de los proyectos BG Alto Polanco Torre 3 y 4, BG Coapa Fase 4, BG Contadero, BG Alto Pedregal y BG Park Bosques.

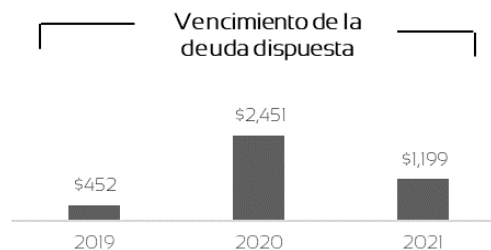
Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre de 2018 el saldo de la deuda dispuesta finalizó en \$4,101 millones, descontando los gastos de colocación por la emisión de deuda de acuerdo a las NIIF's, el balance general se ubica en \$4,075 millones. El total de la deuda está contratada en moneda nacional y a tasa variable con un spread promedio de 3.15% sobre TIE.

En relación al plazo de la deuda dispuesta, en 2019 vence el 11.0% del monto total de la deuda, en 2020 vence el 59.8% del monto total de la deuda, derivado de la amortización de 50% de la emisión de "BEGRAND18" y en 2021 el 29.2% del monto total de la deuda, que incluye la segunda amortización por el 50% de la emisión de "BEGRAND18".

Conforme a la NIC1, 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 31 de diciembre de 2018 se registra en las cuentas del pasivo de corto plazo en sus estados financieros.

Horizonte de la deuda dispuesta				
	2019	2020	2021	Total
Banco Mercantil del Norte S.A.	0	408	0	408
Banco Santander S.A.	0	1,100	241	1,341
BBVA Bancomer S.A.	452	193	0	644
SHF/Metro	0	0	208	208
BEGRANDI8	0	750	750	1,500
Total	452	2,451	1,199	4,101
% Deuda Total	11.0%	59.8%	29.2%	100.0%



(Cifras en millones de pesos)

Informe de créditos relevantes

La Compañía tiene contratadas líneas de crédito puente para cada desarrollo inmobiliario las cuales suman \$4,552 millones, el saldo insoluto de las líneas de crédito puente al cierre de 2018 es por \$2,601 millones, incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles el saldo total dispuesto es de \$4,101 millones. En cuanto al perfil de vencimiento, la deuda menor a 12 meses es de \$452 millones y \$3,649 millones es exigible entre un plazo de 13 y 24 meses.

Cabe mencionar que durante el año 2018 la Compañía amortizó un total de \$1,320 millones, principalmente del crédito puente correspondiente a BG Alto Polanco T2 (67.5%) y del crédito de Operadora BG (16.8%).

A continuación, se muestra la tabla con la totalidad de créditos por proyecto al cierre de 2018:

Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vencimiento	Crédito Autorizado	Saldo al 12M18<12 meses	Saldo al 12M18>12 meses	Deuda Total
Contadero	BBVA	MXN	TIEE 28	3.00%	2019	546	352	0	352
Contadero (2)	BBVA	MXN	TIEE 28	3.15%	2020	602	0	193	193
Alto Pedregal	Banorte	MXN	TIEE 28	2.90%	2020	657	0	407	407
Coapa Fase IV	Santander	MXN	TIEE 28	3.30%	2020	220	0	209	209
Polanco Torre III	Santander	MXN	TIEE 28	3.30%	2020	1,200	0	891	891
Polanco Torre IV	Santander	MXN	TIEE 28	3.25%	2021	600	0	241	241
Revolvente	BBVA	MXN	TIEE 28	3.50%	2021	100	100	0	100
Park Bosques F1 ¹	SHF	MXN	TIEE 28	3.25%	2021	276	0	208	208
Park Bosques F2 ¹	SHF	MXN	TIEE 28	3.25%	2021	350	0	0	0
Be Grand ²	BEGRANDI8	MXN	TIEE 28	2.55%	2021	1,500	0	1,500	1,500
Total						6,052	452	3,649	4,101

Spread promedio de 3.15%

(Cifras en millones de pesos)

Deuda JV's

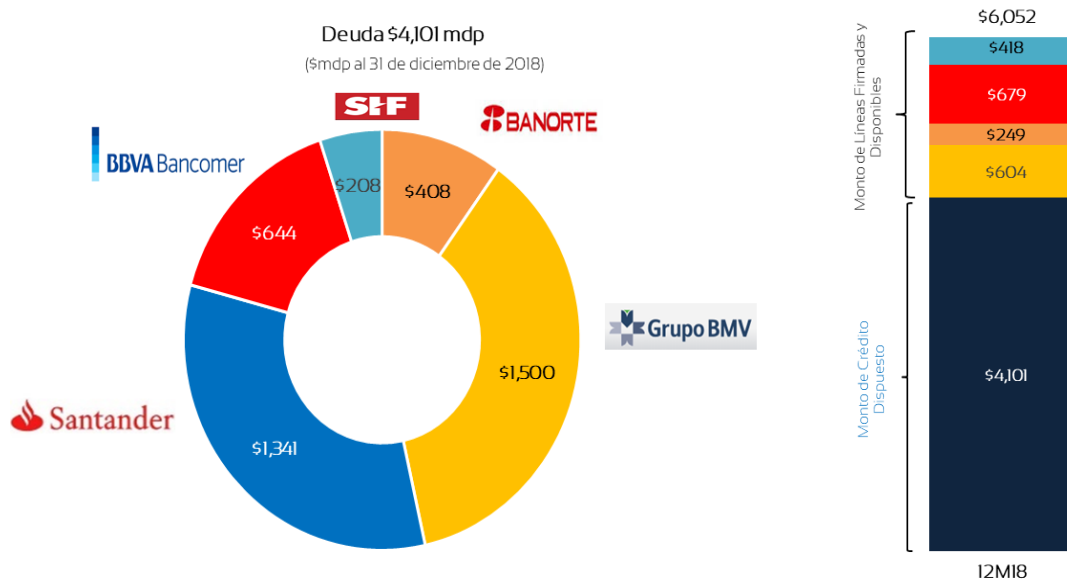
Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vencimiento	Crédito Autorizado	Saldo al 12M18<12 meses	Saldo al 12M18>12 meses	Deuda Total
Reforma	Santander	MXN	TIEE 28	3.40%	2022	2,430	0	243	243

(Cifras en millones de pesos)

¹ En el Balance General sólo se muestra el 45.2% de deuda, ya que corresponde a la participación en el Fideicomiso de acuerdo a cada Fase del proyecto.

² En el Balance General se presenta neta de gastos.

La deuda se encuentra diversificada en cuatro de las instituciones bancarias más reconocidas del país. En 2018 el 32.7% se ubica en Banco Santander, seguido de BBVA Bancomer con 15.7%, en tanto Banorte representa 9.9% y Sociedad Hipotecaria Federal & Metrofinanciera 5.1%.



Con el objetivo de mitigar el riesgo de una eventual alza de tasas y en cumplimiento a su política de Administración de Riesgos de la Compañía, cada crédito cuenta con una cobertura de tasa de Interés (CAP's y/o SWAP's).

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 1
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 notional (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	12M18	12M17	12M18	12M17				
CAP	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	abr-20	109,200	TIIE 28	8.5897%	7.6241%	-2,006	-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	8.5897%	7.6241%	-2,718	0	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	8.5897%	7.6241%	-93	-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 ⁴	Cobertura	BANORTE	Compra	may-15	abr-19	157,018	TIIE 28	8.5897%	7.6241%	0	-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	8.5897%	7.6241%	-792	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	8.5897%	7.6241%	-4,324	-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	8.5897%	7.6241%	17,138	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	8.5897%	7.6241%	-7,277	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	8.5897%	7.6241%	-1,917	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 financieros 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 caso de una variación en tasas, se compensa con la variación del subyacente, por lo tanto, mientras continúe así no hay posibilidades de perder efectividad en la cobertura.

³ En el Balance General sólo se reconoce el 45.2% de la participación en el Fideicomiso de acuerdo a cada Fase del proyecto.

⁴ Este derivado ya fue reconocido en resultados porque el crédito ya fue liquidado.

Para el cierre de 2018, el nivel de apalancamiento neto (Deuda Neta / UAFIDA) se ubicó en 3.2x con lo cual el indicador se encuentra en cumplimiento con el covenant establecido menor a 3.5x.

Apalancamiento Neto		
	12M18	12M17
Deuda Neta	1,913,501	1,841,622
UAFIDA	604,314	626,099
	3.2 x	2.9 x

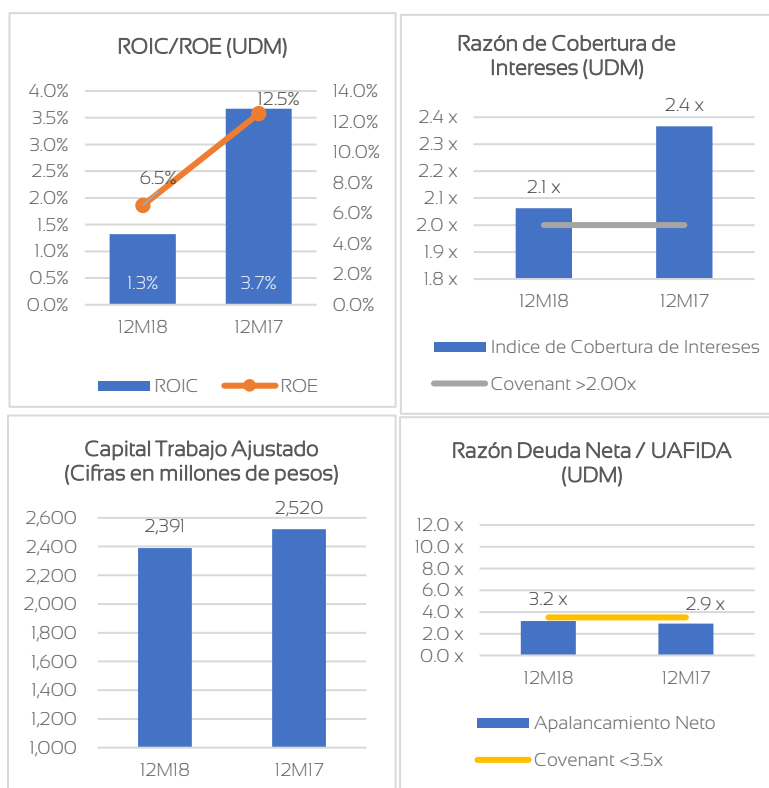
(Cifras en millones de pesos)

Al cierre de 2018, la Compañía tuvo un índice de cobertura de intereses de 2.1x, con lo cual el indicador se encuentra en cumplimiento con el covenant establecido como mayor a 2.0x.

Cobertura de intereses		
	12M18	12M17
Intereses Netos	293,002	264,572
UAFIDA	604,314	626,099
	2.1 x	2.4 x

(Cifras en millones de pesos)

La Compañía determina su ROIC como Utilidad Neta menos Dividendos (UDM) / Capital Invertido, el cual para este periodo fue de 1.3%. Asimismo, se registró un ROE (Utilidad Neta (UDM) / Capital Contable) de 6.5%.



Eventos relevantes

- i. 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”.
- ii. Para el 4T18, HR Ratings, ratificó la calificación de HR BBB+ para BEGRAND y de HR A+ para la emisión BEGRAND 18 y modificó la perspectiva de estable a negativa, debido básicamente al aplazamiento en las fechas de entrega de algunos desarrollos, no obstante, ha sido reportado por la Compañía las modificaciones y ajustes que se han establecido para normalizar dicha situación, así mismo la Compañía muestra un adecuado nivel de deuda y coberturas en línea con el marco de administración de riesgos.
- iii. En relación con los juicios, 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.
- iv. Recientemente, se cerraron alianzas con la cadena hotelera HYATT para nuevos negocios.



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.

BEGRAND 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.P.I. de C.V. y sus subsidiarias ("Be Grand" 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 Be Grand, 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 Be Grand Holding, S.A. de C.V.) Estados consolidados de situación financiera (cifras en miles de pesos) para los ejercicios al			
<i>Activo</i>	Dic. 31, 2018	Dic. 30, 2017	% Var
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,161,571	1,057,279	104.4%
Partes relacionadas	141,891	132,742	6.9%
Cuentas por cobrar	51,958	26,261	97.9%
Impuestos por recuperar	25,332	32,160	(21.2%)
Desarrollo inmobiliario	5,723,759	5,444,134	5.1%
Pagos anticipados	441	0	100.0%
Activos disponibles para la venta	520,000	0	100.0%
Total del activo corriente	8,624,952	6,692,576	28.9%
<i>Activo no corriente</i>			
Depósitos en garantía	27,667	3,542	681.1%
Inversión en asociada	96,904	115,793	(16.3%)
Inversiones en valores de capital	139,342	0	100.0%
Crédito mercantil	229,299	229,299	0.0%
Mobiliario y equipo, neto	22,240	22,627	(1.7%)
Instrumentos financieros derivados	501	9,178	(94.5%)
Activos por impuestos diferidos	1,259,411	1,534,631	(17.9%)
Total del activo no corriente	1,775,364	1,915,070	(7.3%)
Total del activo	10,400,316	8,607,646	20.8%
<i>Pasivo y capital contable</i>			
<i>Pasivo corriente</i>			
Deuda a corto plazo	4,075,072	2,898,901	40.6%
Proveedores y otras cuentas por pagar	282,566	165,543	70.7%
Impuestos y contribuciones por pagar	8,378	17,598	(52.4%)
Depósitos en garantía	400,000	0	100.0%
Anticipos de clientes	3,155,627	2,589,437	21.9%
Partes relacionadas	88,608	15,718	463.7%
Total del pasivo corriente	8,010,251	5,687,197	40.8%
<i>Pasivo no corriente</i>			
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	1,919	1,252	53.3%
Pasivo por impuestos diferidos	1,113,989	1,169,859	(4.8%)
Total del pasivo no corriente	1,115,908	1,171,111	(4.7%)
Total del pasivo	9,126,159	6,858,308	33.1%
<i>Capital contable</i>			
Capital social	1,970,734	1,970,184	0.0%
<i>Resultados acumulados</i>			
De años anteriores	(271,477)	(1,303,357)	79.2%
Del año	65,690	347,209	(81.1%)
Total de Resultados Acumulados	(205,787)	(956,148)	78.5%
Otras cuentas de capital	(50,526)	(50,526)	0.0%
Otras partidas de pérdida integral	190,401	(1,314)	14590.2%
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	1,904,822	962,196	98.0%
Participación no controladora	(630,665)	787,142	(180.1%)
Suma el capital	1,274,157	1,749,338	(27.2%)
Suman los pasivos y capital	10,400,316	8,607,646	20.8%

BEGRAND S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias (Subsidiaria de Be Grand Holding, S.A. de C.V.) Estados consolidados de resultados (cifras en miles de pesos)						
	4T18	4T17	% Var	12M18	12M17	% Var
<i>Ingresos de operación</i>						
Ingresos de operación	587,987	222,322	164.5%	2,394,134	2,551,193	(6.2%)
Costo de ventas	(424,275)	(421,674)	(0.6%)	(1,485,183)	(1,817,152)	18.3%
Utilidad Bruta	163,712	(199,352)	182.1%	908,951	734,041	23.8%
<i>Gastos de operación</i>						
Otros ingresos operativos, neto	(176,437)	116,064	(252.0%)	19,976	163,472	(87.8%)
Gastos de administración	(65,553)	(43,452)	(50.9%)	(282,098)	(281,419)	(0.2%)
Gastos de venta	(35,681)	(31,347)	(13.8%)	(181,766)	(163,727)	(11.0%)
Total de Gastos	(277,671)	41,265	(772.9%)	(443,888)	(281,674)	(57.6%)
Utilidad de operación	(113,959)	(158,087)	27.9%	465,063	452,367	2.8%
Instrumentos financieros de capital	(509)	0	(100.0%)	(509)	0	(100.0%)
<i>Resultado de financiamiento</i>						
Intereses devengados a favor	7,010	10,598	(33.9%)	31,769	39,840	(20.3%)
Intereses devengados a cargo	(48,199)	(16,142)	(198.6%)	(166,570)	(57,634)	(189.0%)
Instrumentos financieros derivados	(9,612)	(7,507)	(28.0%)	(14,782)	(36,481)	59.5%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(82)	(4,976)	98.4%	153	(5,335)	102.9%
Total Resultado de Financiamiento	(50,883)	(18,027)	(182.3%)	(149,430)	(59,610)	(150.7%)
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	40,456	(100.0%)	0	0	0.0%
Participación en el resultado de compañías asociadas	8,063	(525)	1635.8%	(10,223)	(684)	(1394.6%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(157,288)	(136,183)	(15.5%)	304,901	392,073	(22.2%)
Impuestos a la utilidad corriente	(2,672)	(736)	(263.0%)	(2,672)	(736)	(263.0%)
Impuestos a la utilidad diferido	(48,784)	31,635	(254.2%)	(219,350)	(135,776)	(61.6%)
Utilidad neta del periodo	(208,744)	(105,284)	(98.3%)	82,879	255,561	(67.6%)
Operaciones discontinuas	0	(36,669)	100.0%	0	(36,669)	100.0%
Utilidad (perdida) integral del ejercicio atribuible a						
Propietarios de la controladora	(222,418)	(30,281)	(634.5%)	65,690	347,209	(81.1%)
Participación no controladora	13,674	(111,672)	112.2%	17,189	(128,317)	113.4%
	(208,744)	(141,953)	(47.1%)	82,879	218,892	(62.1%)

BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. Y SUBSIDIARIAS
 (Subsidiaria de Be Grand 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	0	880	(957,028)	(50,526)	(1,314)	962,196	787,142	1,749,338
Aumento de capital social	550						550	10,000	10,550
Disminución de capital de la participación no controladora							0	(262,997)	(262,997)
Incrementos de la reserva legal			16,775	(16,775)			0		0
Reparto de remanentes distribuibles				685,985			685,985	(1,181,999)	(496,014)
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro				(1,314)		1,161	(153)		(153)
Superávit por revaluación de terreno						190,554	190,554		190,554
Utilidad integral del periodo				65,690			65,690	17,189	82,879
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,970,734	0	17,655	(223,442)	(50,526)	190,401	1,904,822	(630,665)	1,274,157

BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. Y Subsidiarias
 (Subsidiaria de Be Grand Holding, S.A. de C.V.)
 Estados consolidados de flujos de efectivo intermedios

	12M18	12M17	% Var
<i>Actividades de operación</i>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	304,901	392,073	(22.2%)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Depreciación del ejercicio	6,411	6,123	4.7%
Intereses devengados a favor	(31,769)	(39,840)	20.3%
Intereses devengados a cargo	166,570	57,634	189.0%
Instrumentos financieros derivados	15,291	36,481	(58.1%)
Participación en los resultados de compañías asociadas	1,941	684	183.8%
Costo neto del periodo	10,223	192	5224.5%
Pérdida en venta de acciones y operaciones discontinuas	0	(36,669)	100.0%
	473,568	416,678	13.7%
<i>Cambios en activos y pasivos de operación</i>			
Cuentas por cobrar	(25,697)	394,298	(106.5%)
Impuestos por recuperar	6,828	12,417	(45.0%)
Pagos anticipados	(441)	0	(100.0%)
Depósitos en garantía	(24,125)	28,772	(183.8%)
Desarrollos inmobiliarios	(609,071)	(1,927,570)	68.4%
Proveedores y otras cuentas por pagar	117,023	(349,280)	133.5%
Impuestos y contribuciones por pagar	(11,892)	(413,394)	97.1%
Anticipos de clientes	566,190	349,677	61.9%
Depósitos en garantía	400,000	0	100.0%
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	(113)	(254)	55.5%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	892,270	(1,488,656)	159.9%
<i>Actividades de inversión</i>			
Partes relacionadas	22,620	317,309	(92.9%)
Inversión en asociada	8,666	(12,460)	169.6%
Instrumentos de capital	(139,342)	0	(100.0%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(6,024)	(16,023)	62.4%
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(114,080)	288,826	(139.5%)
<i>Actividades de financiamiento</i>			
Aumento de capital social	10,550	602,150	(98.2%)
Deuda	1,009,601	575,613	75.4%
Prestamos de partes relacionadas	72,890	(58,238)	225.2%
Instrumentos financieros derivados	(6,614)	(37,342)	82.3%
Distribución de remanentes a fideicomisarios	(1,023,322)	(256,092)	(299.6%)
Venta de acciones y disminución en porcentaje de participación	262,997	803,246	(67.3%)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados) en actividades de financiamiento	326,102	1,629,337	(80.0%)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	1,104,292	429,507	157.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,057,279	627,772	68.4%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,161,571	1,057,279	104.4%