



BEGRAND, S.A.P.I. de C.V.
RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018



Be Grand®



BE GRAND ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros y sus notas, que se adjuntan al presente reporte.

Como parte de los objetivos establecidos en el plan de crecimiento y diversificación de la Compañía se llevó a cabo durante el primer trimestre del 2018, una emisión de certificados bursátiles en el mercado mexicano por \$1,500 millones de pesos a largo plazo, permitiendo a la Compañía realizar una sustitución de pasivos y la capitalización de proyectos.

Como parte de las actividades de la Compañía durante los siguientes trimestres, destaca el inicio de la fase de individualizaciones para la Torre 2 del proyecto de BG Alto Polanco y la finalización de la etapa de construcción del proyecto BG Alto Pedregal.

Nicolás Carracedo Ocejo
Director General



Información a revelar sobre la naturaleza del negocio

México, Ciudad de México, a 27 de abril de 2018 O BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. ("Begrand" o "la Compañía") (BMV: BEGRAND), 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 Begrand nace el 7 de marzo 2014 después de la consolidación de diversas empresas que conformaban el grupo.

En un periodo de 2014 a 2018 hemos escriturado más de 2,000 viviendas, de las cuales al cierre del trimestre de 2018 fueron 21.



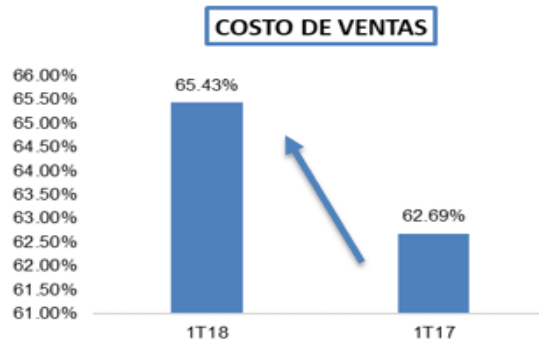
Resultados de las operaciones y perspectivas

INGRESOS

En el 1T18 los ingresos de operación ascendieron a \$105 millones, disminuyendo 83.07% respecto a los \$620 millones del mismo periodo de 2017. Los ingresos por venta de departamentos representan el 88.00% del total, derivados de los 21 departamentos escriturados en el trimestre, con un precio promedio de \$4,401 pesos por departamento. Actualmente, los periodos de construcción pueden variar dependiendo de las características de cada proyecto inmobiliario de entre 36 y 48 meses. La variación en el plazo de construcción es el que provoca el alza o la disminución en el número de unidades que se escrituran cada año el cual afectaran en los ingresos.

COSTO DE VENTAS

El costo de ventas que incluye el costo integral de financiamiento capitalizado, durante el 1T18 fue de \$68 millones y tuvo una disminución de 82.33% en comparación al mismo periodo de 2017, aunando que los costos representan el 65.43% de los ingresos totales, dando como resultado un margen bruto del 34.57% para el primer trimestre del 2018, comparado con el margen bruto del 37.31% del mismo periodo en el año anterior.





Be Grand®

GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración y ventas fueron de \$123 millones al IT18, que tuvieron un incremento de 33.48% respecto del mismo periodo de 2017. La proporción de los gastos de venta y administración sobre los ingresos pasaron del 14.88% en el IT17 a 117.34% en el IT18. Este incremento se debió principalmente por los gastos relacionados al evento de preventa que se llevó a cabo durante el primer trimestre 2018.

UAFIDA

Integración de UAFIDA (UDM)			Integración de UAFIDA Ajustada* (UDM)		
	1T18	1T17		1T18	1T17
UTILIDAD DESPUES DE			UTILIDAD DESPUES DE		
IMPUESTOS ⁽ⁱ⁾	\$118,254	\$373,925	IMPUESTOS ⁽ⁱ⁾	\$154,923	\$912,162
(+) Impuestos	\$115,135	\$267,556	(+) Impuestos	\$115,135	\$267,556
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$233,389	\$641,481	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$270,058	\$1,179,718
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	\$293,366	\$123,172	(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	\$293,366	\$123,172
(+) Resultados Intereses Minoritarios	0\$129,765	0\$11,502	(+) Resultados Intereses Minoritarios	0\$129,765	0\$11,502
(+) Intereses no capitalizados	\$68,863	\$63,533	(+) Intereses no capitalizados	\$68,863	\$63,533
(0) Productos Financieros	\$43,772	\$35,373	(0) Productos Financieros	\$43,772	\$35,373
(+) Depreciación	\$6,304	\$5,469	(+) Depreciación	\$6,304	\$5,469
(+) Amortización	\$0	\$0	(+) Amortización	\$0	\$0
UAFIDA (UDM)	\$428,385	\$786,780	UAFIDA (UDM)	\$465,054	\$1,325,017

(i) Controladora

(i) Controladora

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

Durante el IT18, la UAFIDA de los últimos 12 meses (UDM) ascendió a \$428 millones que significa una disminución de 45.55% en comparación con los \$786 millones del mismo periodo 2017.

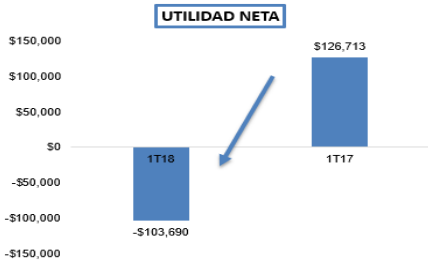
UTILIDAD DE OPERACIÓN

La utilidad de operación disminuyó 165.84% en el IT18 con respecto al mismo periodo de 2017. Esta variación se debe principalmente al efecto en la disminución de escrituraciones y el incremento en los gastos de administración y ventas.



UTILIDAD NETA

La utilidad neta de la controladora pasó de \$126 millones en el IT17 a 0\$103 millones en el IT18, obteniendo una disminución de 181.83%. El margen neto del IT18 fue de 098.75%. Esta diferencia se presenta principalmente por el incremento en los gastos de venta y administración que recogen la totalidad de los gastos del evento de preventa, que es el evento comercial más importante del año para la Compañía.



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 IT18 fue de 468 días comparado con 210 días del mismo periodo de 2017. Esta diferencia refleja el incremento en desarrollo inmobiliario pasando de 484 días en el IT17 a 953 días en el IT18 y parcialmente compensado por los días de anticipos de clientes que incrementaron de 329 días en el IT17 a 498 días para el IT18.





Situación financiera, liquidez y recursos de capital

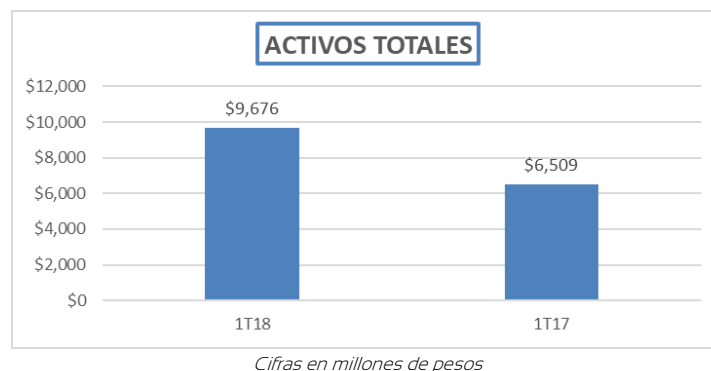
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El saldo en caja y bancos en el 1T18 fue de \$1,226 millones que se conforma por \$103 millones en efectivo en bancos, \$245 millones en inversiones de realización inmediata y \$878 millones en fideicomisos de proyectos en desarrollo. Los fondos en fideicomisos son utilizados para la administración, adquisición, desarrollo y en su caso, la comercialización de proyectos en los mismos términos de ciclo normal de operación.

Al cierre del 1T18, el saldo en efectivo y sus equivalentes incrementaron 196.66% 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 de la compañía crecieron un 48.67% en el 1T18 respecto del mismo periodo para 2017. El incremento es impulsado por el aumento en la partida de desarrollo inmobiliario por \$1,568 millones, que se originan principalmente por la fase de terminación de construcción del proyecto BG Alto Polanco Torre 2.





Be Grand®

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar disminuyeron 85.48% al pasar de \$521 millones en el IT17 a \$75 millones en IT18, resultado de la cobranza a compañías desarrolladoras principalmente que pasan de una etapa de pre operativa a la etapa de desarrollo y construcción.

Concepto	IT18	IT17	\$ Variación	% Variación
Cuentas por cobrar	\$75	\$521	(446)	(86.48%)

Cifras en millones de pesos

DESARROLLO INMOBILIARIO

La Compañía registra sus operaciones relacionadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios y la enajenación de departamentos, de conformidad con la CINIIF 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 la partida de desarrollo inmobiliario como porción del activo corriente, el cual incluye todos los proyectos en proceso de construcción.

El desarrollo inmobiliario de la porción del activo corriente en IT18 fue de \$5,391 millones, 41.01% mayor al resultado del mismo periodo de 2017.

Concepto	IT17	IT18
Terreno	\$1,763	\$2,242
Construcción en proceso	\$3,239	\$1,037
Anticipos para construcción	\$388	\$544
	\$5,391	\$3,823
Terreno pendiente de desarrollar	\$312	\$0
Desarrollo Inmobiliario	\$5,703	\$3,823

Cifras en millones de pesos



APALANCAMIENTO Y COBERTURA DE INTERESES

La razón de apalancamiento (Deuda Neta / UAFIDA) de los últimos 12 meses incrementó de 2.48x en el IT17 a 6.55x en el mismo periodo de 2018.

	IT18	IT17
Deuda Neta	\$2,806,117	\$1,950,385
UAFIDA (UDM)	\$428,385	\$786,780
Apalancamiento	6.55 x	2.48 x

La deuda neta es por \$2,806 millones de pesos en el IT18, es decir un incremento del 43.88% en relación al mismo periodo de 2017. El crecimiento de la deuda se atribuye por los créditos puentes y la emisión de certificados bursátiles que obtuvo la Compañía para financiar sus necesidades operativas y promover el crecimiento de su negocio.

El certificado bursátil se presenta neto de los gastos por colocación de deuda de enero a febrero de 2018 por \$29,035.

En el IT18 la razón de índice de cobertura de intereses (UDM) fue de 1.35x, comparado a los 5.20x en el mismo trimestre de 2017. Mientras que el monto de intereses netos (UDM) incrementó \$167 millones pasando de \$151 millones en el IT17 a \$318 millones en el IT18.

	IT18	IT17
Intereses Netos (UDM)	\$318,457	\$151,332
UAFIDA (UDM)	\$428,385	\$786,780
Cobertura de Intereses	1.35 x	5.20 x

Como parte del ciclo operativo de la Compañía es posible que, en los cierres trimestrales para la entrega de información financiera, se excedan los límites establecidos para las razones financieras de apalancamiento y cobertura de intereses, como es el caso del IT18. Sin embargo, al iniciar con las escrituraciones del proyecto BG Alto Polanco Torre 2 se estima dichas razones financieras se normalicen y cumplan con los límites a más tardar el tercer trimestre del 2018.



Be Grand®

DEUDA

La Compañía tiene contratada la totalidad de su deuda en moneda nacional y a tasa variable con un margen (spread) promedio de 2.98%. En apego a su política de administración de riesgos, la Compañía, contrata coberturas de tasa de interés (CAP's y/o SWAP's) para mitigar su exposición a un riesgo de movimiento al alza en la tasa de interés. Del total de la deuda que la Compañía tiene dispuesta, el 97.54% de la deuda vence en un periodo mayor a los 12 meses.

Es importante mencionar que debido a que la Compañía ha decidido adoptar la NIC 1, la clasificación de sus activos y pasivos está basada en un ciclo normal de operaciones de 36 meses, y es por ello que la totalidad de su deuda contratada al 31 de marzo 2018, se presenta entre las partidas del pasivo a corto plazo dentro de sus estados financieros.

En el IT18 la deuda registró un aumento de \$1,697 millones debido a que en febrero se emitió un Certificado Bursátil "BEGRAND18" por un monto de \$1,500 millones a un plazo de 3.17 años y tasa de interés de TIIE a 28 días más 2.55%.

En cuanto a los vencimientos de la deuda, en 2018 vence el 2.46%, el 24.40% en 2019 y el 50.23% vence en 2020, mientras que el 22.90% vence en 2021.



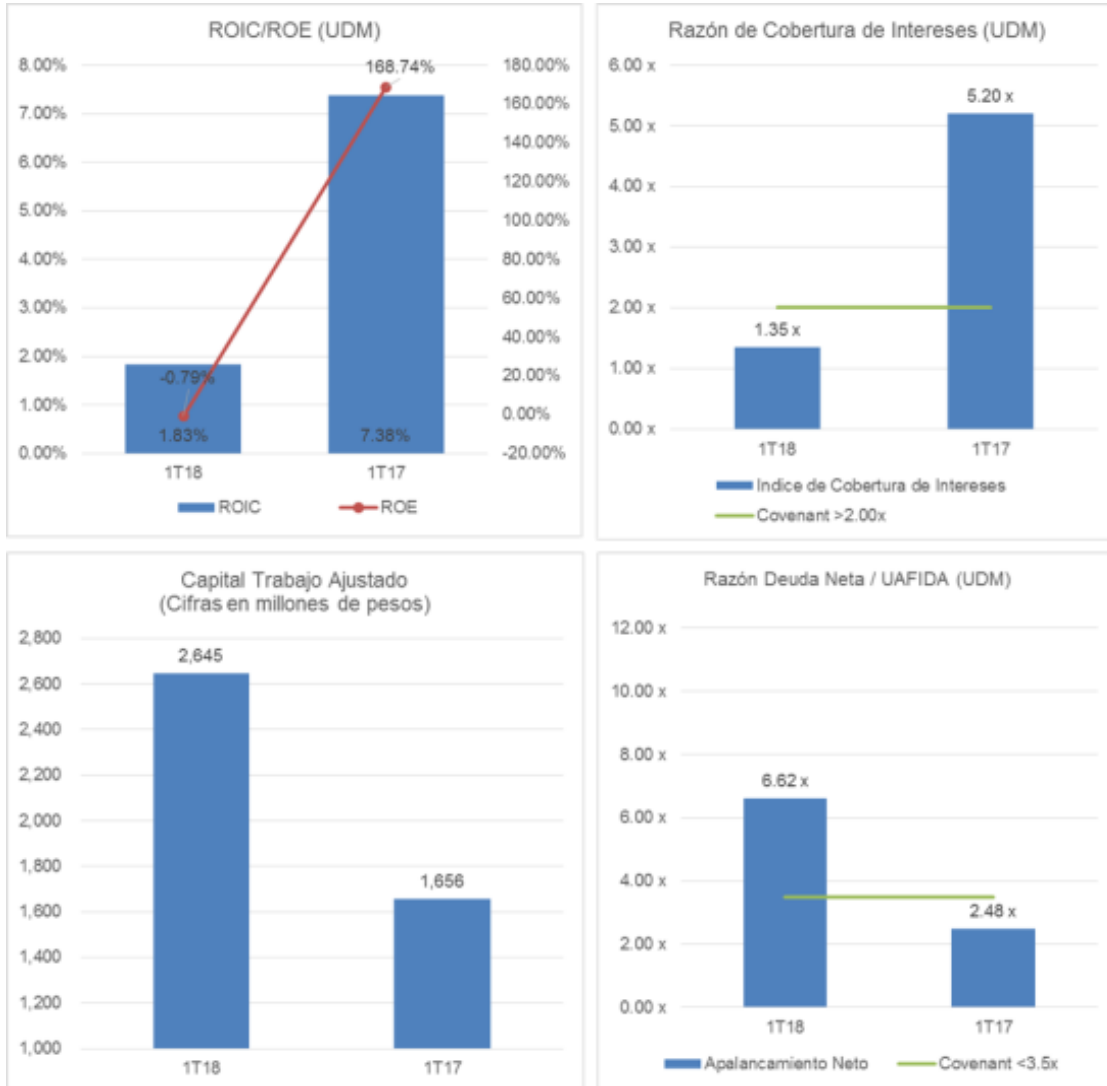
Banco	Horizonte de Deuda			Total
	2018	2019	2020-2021	
Banco Mercantil del Norte S.A.	\$0	\$0	\$315	\$315
Banco Santander S.A.	\$0	\$803	\$1,006	\$1,809
BBVA Bancomer S.A.	\$100	\$188	\$0	\$288
SHF/Metro	\$0	\$0	\$149	\$149
BEGRAND18	\$0	\$0	\$1,500	\$1,500
	\$100	\$991	\$2,040	\$4,061

Cifras en millones de pesos



Be Grand®

La Compañía determina su ROIC como Utilidad Neta (UDM) menos Dividendos / Capital Invertido, el cual tuvo una disminución de 5.55% pasando de 7.38% en el 1T17 a 1.83% en el mismo periodo de 2018. Asimismo, el ROE (Utilidad Neta (UDM) / Capital Contable) presenta una disminución de 169.53%.





Be Grand®

INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

En el IT18, el monto total de las líneas de crédito autorizadas que la Compañía tiene con instituciones financieras asciende a la cantidad de \$7,007 millones. El saldo insoluto o monto dispuesto asciende a \$2,561 millones de los cuales \$100 millones vencen en plazo menor a 12 meses y \$2,461 millones vencen en un plazo de entre 13 y 40 meses.

La Compañía emitió certificados bursátiles por \$1,500 millones a 3.17 años, con una Garantía de Pago Oportuno del 50% por Sociedad Hipotecaria Federal y un Depósito en Garantía por 3 meses de intereses, con una sobretasa de TIIE a 28 días más 2.55%.

A continuación, se muestra la tabla con la totalidad de los créditos de la Compañía al cierre del IT18:

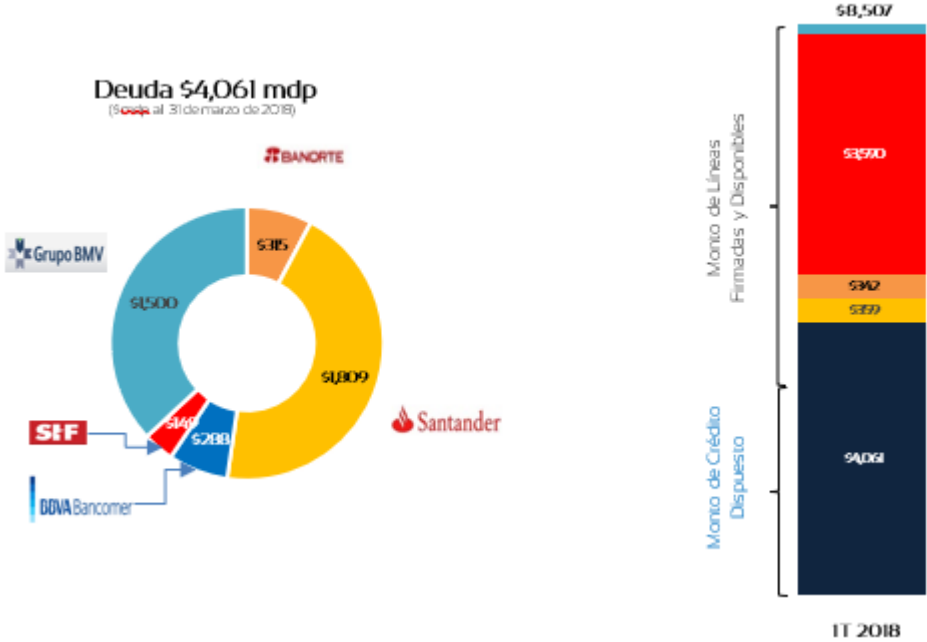
Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vence	Crédito Autorizado	Saldo IT18 (>12 meses)	Saldo IT18 (<12 meses)	Deuda Total
Contadero	BBVA Bancomer	MXN	TIIE 28	3.00%	2019	\$546	\$188	\$0	\$188
Alto Pedregal	Banco Mercantil del Norte	MXN	TIIE 28	2.90%	2020	\$657	\$315	\$0	\$315
Coapa Fase IV	Banco Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	\$219	\$123	\$0	\$123
Polanco Torre II	Banco Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2019	\$950	\$803	\$0	\$803
Polanco Torre III	Banco Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	\$1,200	\$702	\$0	\$702
Polanco Torre IV	Banco Santander	MXN	TIIE 28	3.25%	2021	\$600	\$180	\$0	\$180
Revolvente	BBVA Bancomer	MXN	TIIE 28	3.50%	2018	\$100	\$0	\$100	\$100
Reforma	Banco Santander	MXN	TIIE 28	3.40%	2022	\$2,430	\$0	\$0	\$0
Park Bosques	SHF/Metro	MXN	TIIE 28	3.25%	2020	\$306	\$150	\$0	\$150
Be Grand	Bursátil	MXN	TIIE 28	2.55%	2021	\$1,500	\$1,500	\$0	\$1,500
						\$8,507	\$3,961	\$100	\$4,061

Cifras en millones de pesos



Be Grand®

La deuda se encuentra diversificada entre cuatro de las instituciones más reconocidas del país, donde el 44.55% corresponde a Banco Santander, seguida con un 7.76% con Banorte, el 7.08% en BBVA Bancomer y un 3.67% con Sociedad Hipotecaria Federal & Metrofinanciera. Mientras que los Certificados Bursátiles representan el 36.94% de la deuda total.





Control interno

Begrand tiene como política integrar en su estructura organizacional el área de Control Interno y Gestión de Riesgos, para apoyar su operación en un sistema de Control Interno que genere una seguridad razonable en el cumplimiento de los objetivos estratégicos, operacionales, en el reporte de la información y en el cumplimiento normativo, mediante la gestión oportuna de sus riesgos y la efectividad de sus controles y que permita operar con niveles de riesgo aceptable.

Dicha área deberá promover y realizar el Diagnóstico de Riesgos, su monitoreo y planes de remediación y gestionar una cultura de autocontrol al interior de los procesos, siendo corresponsables todos los líderes y colaboradores de la Institución.

El Sistema de Control Interno está enfocado en mejorar el desempeño organizacional y en reducir el alcance de fraudes, para ello se adoptó el modelo de control propuesto por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).



Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos

Indicadores de Seguimiento		
	IT18	IT17
Unidades Vendidas	21	92
Ingresos por Enajenación de unidades	\$92,412	\$585,640
Razón Deuda Neta / UAFIDA (UDM)	6.55 x	2.48 x
Razón de Cobertura de Intereses	1.35 x	5.20 x
Utilidad Neta	-\$79,372	\$149,583
Precio Promedio	\$4,401	\$6,366
ROIC (UDM)	1.83%	7.38%
ROE (UDM)	-0.79%	168.74%
Capital de Trabajo (millones)	\$2,645	\$1,656
Días de Clientes (UDM)	13	66
Días de Desarrollo Inmobiliario (UDM)	953	484
Días de Proveedores (UDM)	23	58
Días Anticipos Clientes (UDM)	498	329
Días Partes relacionadas O Operativo (UDM neto)	22	46
Días Capital de Trabajo Ajustado (UDM e Incluye Partes Relacionadas)	468	210

El precio promedio por unidad en el IT18 disminuyó un 30.54% respecto del mismo periodo de 2017, llegando a \$4,401 en el IT18 en comparación con el precio promedio del IT17 por \$6,366. La Compañía registró 84% de sus ventas en la marca Be Grand; mientras que, el 16% corresponde a la marca Be Grand Park. La diferencia en el precio se origina porque en el periodo IT18 sólo se escrituraron viviendas de la marca Be Grand que es la marca para nivel residencial, en comparación con la marca residencial plus que es Be Grand Park.

	IT18		IT17		
	Ventas	Uds Vendidas	Ventas	Uds Vendidas	
Be Grand 1	\$0	0	Be Grand 1	\$200,592	20
Be Grand 2	\$87,692	20	Be Grand 2	\$381,222	71
Prosepol	\$4,722	1	Prosepol	\$3,826	1
	<u>\$92,414</u>	<u>21</u>		<u>\$585,640</u>	<u>92</u>
Precio Promedio	\$4,401		Precio Promedio \$6,366		

Be Grand 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 que terminaron al 31 de marzo de			
	2018	2017	2016
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,226,731	413,519	725,016
Partes relacionadas	125,458	367,596	208,521
Cuentas por cobrar	75,768	521,881	105,400
Impuestos por recuperar	23,392	43,635	26,025
Desarrollo inmobiliario	5,390,520	3,822,740	4,363,343
Total del activo corriente	<u>6,841,869</u>	<u>5,169,371</u>	<u>5,428,305</u>
Activo no corriente:			
Depósitos en garantía	27,344	32,074	1,018
Inversión en asociada	619,841	107,607	0
Crédito mercantil	229,299	229,299	449,561
Desarrollo inmobiliario	312,163	0	0
Mobiliario y equipo, neto	22,024	19,050	17,792
Instrumentos financieros derivados	0	2,370	3,451
Activos por impuestos diferidos	1,623,520	948,826	978,120
Total, del activo no corriente	<u>2,834,191</u>	<u>1,339,226</u>	<u>1,449,942</u>
Total, del activo	<u>9,676,060</u>	<u>6,508,597</u>	<u>6,878,247</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente:			
Deuda a corto plazo	4,032,848	2,363,904	2,450,816
Proveedores y otras cuentas por pagar	130,544	457,616	1,219,172
Impuestos y contribuciones por pagar	2,493	8,825	846
Anticipos de clientes	2,814,857	2,595,714	2,141,906
Partes relacionadas	963	3,316	5,706
Total del pasivo corriente	<u>6,981,705</u>	<u>5,429,375</u>	<u>5,818,446</u>
Pasivo no corriente:			
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	1,252	0	0
Instrumentos financieros derivados	1,177	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	1,237,370	864,435	959,856
Total del pasivo no corriente	<u>1,239,799</u>	<u>864,435</u>	<u>959,856</u>
Total del pasivo	<u>8,221,504</u>	<u>6,293,810</u>	<u>6,778,302</u>
Capital contable:			
Capital social	1,970,734	1,568,184	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	0		(50)
	<u>1,970,734</u>	<u>1,568,184</u>	<u>1,021,434</u>
Resultados acumulados:			
De años anteriores	(991,163)	(755,466)	(290,004)
Del año	(79,372)	149,583	(8,358)
	<u>(1,070,535)</u>	<u>(605,883)</u>	<u>(298,362)</u>
Otras cuentas de capital	(50,526)		
Otras partidas de pérdida integral	(1,314)	(736,012)	(623,127)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	<u>848,359</u>	<u>226,289</u>	<u>99,945</u>
Participación no controladora	606,197	(11,502)	0
Suma el capital	<u>1,454,556</u>	<u>214,787</u>	<u>99,945</u>
Suman los pasivos y capital	<u>9,676,060</u>	<u>6,508,597</u>	<u>6,878,247</u>

Be Grand 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) para los ejercicios que terminaron en marzo			
	2018	2017	2016
Ingresos de operación:			
Ingresos de operación	105,000	620,125	1,098,380
Costo de ventas	(68,702)	(388,734)	(911,720)
Utilidad (perdida) Bruta	36,298	231,391	186,660
Gastos de operación:			
Otros ingresos operativos, neto	(6,264)	2,425	(5,882)
Gastos de administración	(45,300)	(25,833)	(24,691)
Gastos de venta	(77,902)	(66,467)	(150,682)
Total, de Gastos	(129,466)	(89,875)	(181,255)
Utilidad (pérdida) de operación	(93,168)	141,516	5,405
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a favor	5,806	1,874	5,799
Intereses devengados a cargo	(27,700)	(16,471)	(20,444)
Instrumentos financieros derivados	(10,355)	0	0
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	593	(99)	882
Total, Resultado de Financiamiento	(31,656)	(14,696)	(13,763)
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria		0	0
Participación en el resultado de compañías asociadas	(243)	(107)	0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(125,067)	126,713	(8,358)
Impuestos a la utilidad corriente			
Impuestos a la utilidad diferido	21,377	0	0
Utilidad neta del periodo	(103,690)	126,713	(8,358)
Utilidad (perdida) integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora	(79,372)	149,583	(8,358)
Participación no controladora	(24,318)	(22,870)	0
	(103,690)	126,713	(8,358)



Be Grand®

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS									
Estados consolidados de cambios en el capital contable intermedios									
(Cifras en miles de pesos mexicanos)									
	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		550
Reparto de remanentes distribuibles				(35,015)			(35,015)		(35,015)
Disminución de capital de la participación no controladora							0	(156,627)	(156,627)
Utilidad integral del periodo				(79,372)			(79,372)	(24,318)	(103,690)
Saldos al 31 de marzo de 2018	1,970,734	0	880	(1,071,415)	(50,526)	(1,314)	848,359	606,197	1,454,556

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 (Cifras en miles de pesos mexicanos)

	31 de marzo 2018	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(125,067)	126,713	(8,358)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Depreciación del ejercicio	1,606	1,425	1,436
Intereses devengados a favor	(7,251)	(1,874)	(5,799)
Intereses devengados a cargo	27,580	16,471	20,444
Instrumentos financieros derivados	10,355	0	0
Participación en los resultados de compañías asociadas	243	107	0
	(92,534)	142,842	7,723
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Partes relacionadas	(59,116)	0	0
Cuentas por cobrar	(49,507)	(218,763)	(59,385)
Impuestos por recuperar	8,768	942	(8,186)
Depósitos en garantía	(23,802)	190	(800)
Desarrollos inmobiliarios	(258,549)	(306,176)	411,273
Proveedores y otras cuentas por pagar	(34,999)	(57,207)	523,500
Impuestos y contribuciones por pagar	(15,106)	(5,274)	17
Otros anticipos recibidos	0	0	(40,000)
Anticipos de clientes	225,420	355,954	151,816
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	(299,425)	(87,492)	985,958
Actividades de inversión			
Mobiliario y equipo, neto	(1,003)	(7,748)	(609)
Inversión en asociada	(504,291)	(3,697)	25,723
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(115,500)	(28,787)	0
Préstamos cobrados partes relacionadas	181,900	125,070	0
Intereses cobrados	7,251	1,874	5,799
Crédito Mercantil	0	2,196	44
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(431,643)	88,908	30,957
Actividades de financiamiento			
Aumento de capital social	550	100,150	0
Deuda Obtenida	1,557,027	266,822	821,902
Deuda e intereses pagados	(450,660)	(195,090)	(1,029,553)
Préstamos obtenidos partes relacionadas	0	1,034	53,896
Instrumentos financieros derivados	0	5,947	(3,451)
Préstamos pagados partes relacionadas	(14,755)	0	0
Reparto de remanentes distribuibles	(35,015)	(183,351)	(13,100)
Disminución de capital	(156,627)	(211,181)	(538,527)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados) en actividades de financiamiento	900,520	(215,669)	(708,833)
(Disminución) incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	169,452	(214,253)	308,082
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,057,279	627,772	416,934
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,226,731	413,519	725,016



Be Grand®

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 Reportes Financieros Intermedios, por lo tanto, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales.

Los estados financieros intermedios consolidados han sido preparados utilizando las mismas políticas contables aplicables en la preparación de los estados financieros consolidados anuales.

Anexo Financieros derivados Instrumentos

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otros fines tales como negociación

Es política de Begrand el asegurar que la contratación de cualquier Instrumento financiero derivado se haga exclusivamente para cubrir exposiciones a los riesgos financieros intrínsecos de sus operaciones y no como instrumento de especulación.

La estrategia que se utiliza la Compañía, con el fin de disminuir el riesgo de futuros incrementos en las tasas de interés y tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de la deuda a largo plazo con los bancos es la utilización de swaps, forwards, caps y opciones en transacciones "OTC overOtheOcounter" celebradas con instituciones financieras nacionales, algunas de ellas con depósitos en garantía en efectivo, los cuales son ajustados de acuerdo al valor razonable de los instrumentos dados en garantía.

Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

Los instrumentos financieros derivados contratados por la compañía se negocian en mercados "OTC overOtheOcounter" y las contrapartes elegibles para su contratación son bancos nacionales o sus filiales extranjeras, que puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones contraídas en los contratos de derivados.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

La Compañía designa como agentes de cálculo a los bancos contratados, dado que se trata de instituciones bancarias de reconocida solvencia, sin embargo, en cada pago a realizar, a través del área de Tesorería, se validan los montos a pagar y se autorizan por el Subdirector de Finanzas.



Políticas de márgenes, colaterales y líneas de crédito, VAR

Los márgenes se operan en mercados OTC (Over The Counter), las condiciones son las establecidas en los contratos ISDA (International Swaps and Derivatives Association), CMOF (Contrato Marco de Operaciones Financieras) y sus anexos, mediante el cual se estipula el otorgar garantías por llamadas de margen, en caso de que el valor de mercado (markOtoOmarket) exceda de ciertos límites de crédito establecidos.

Dada la naturaleza de los instrumentos financieros derivados que se contratan en La Compañía, en materia de colaterales y llamadas de margen en cada operación se busca lo siguiente:

1. Que no existan llamadas de margen o colateral que otorgar
2. Si no es posible cerrar la operación sin llamadas de margen, que la contraparte otorgue una línea de crédito ("Threshold") suficiente que permita no tener llamadas de margen o que sean del menor monto posible.

VAR, no aplica en las operaciones de instrumentos financieros derivados de negociación que realiza la compañía.

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez en las posiciones de instrumentos financieros derivados

La Dirección de Finanzas monitorea de manera constante los cambios en la exposición de los instrumentos financieros derivados contratados y le informa al Director General de manera trimestral su estatus, o antes en caso de haber algún cambio relevante de condiciones. Adicionalmente, cada vez que se va a contratar algún crédito nuevo, o se prevé la importancia de contratar una cobertura de tipo de cambio en un insumo clave para la el desarrollo de los proyectos, se hace el análisis sobre la conveniencia de contratar alguno de estos instrumentos derivados para cubrir los posibles riesgos cambiarios o de tasas de interés a los que pueda estar expuesto.

Actualmente los únicos facultados para firmar operaciones de instrumentos financieros derivados son el Director de Finanzas y Administración y el Director General, de forma individual.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes

El uso de instrumentos de derivados fija un tipo de cambio o una tasa de interés, por lo que en caso de que las tasas suban o el tipo de cambio se eleve, los flujos a cobrar o a pagar por La Compañía se harán a los niveles contratados, lográndose con ello el objetivo de protegerse de dichos riesgos.



Para el caso de que el tipo de cambio o la tasa de interés disminuya, es posible que, en algunos casos, los flujos se ejercerán a niveles superiores a los del mercado en ese momento. Sin embargo, al hacer el análisis de los instrumentos derivados de cobertura, se toma la decisión de para qué nivel es todavía conveniente contratar el derivado, con base en los objetivos de rentabilidad de las operaciones del Grupo.

Derivado de lo anterior, en el caso de los instrumentos financieros derivados que La Compañía contrata, se asume que no se incrementarán los riesgos sobre los ya identificados.

Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que el Emisor asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Por la naturaleza de los instrumentos financieros derivados que se usan en La Compañía, solo en caso de que las tasas de referencia o el tipo de cambio disminuyan, el "markOtoOmarket" se incrementará en contra de la Compañía, lo que puede ocasionar llamadas de margen. En el caso de que los subyacentes se modifiquen de manera sustancial y se pierda la efectividad, el riesgo que se corre es que se tenga que reconocer en resultados las fluctuaciones en su valuación, sin embargo, eso no necesariamente significa salidas o entradas de flujo de efectivo.

Información cuantitativa a revelar

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:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados										
Tipo de Derivado o valor de contrato (1)	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Contraparte	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto notional / valor nominal	Valor del activo* subyacente / variable de referencia	Valor Razonable	Montos de vencimientos por año	Año	Condiciones básicas
						Ejercicio1T18	Ejercicio 1T18			
CAP	Cobertura de tasa	BBVA Bancomer	jun017	abr020	\$ 109,200	7.8503%	-\$ 1,219.73	\$154,000	dic017	Tasa CAP 8.50% TIIE a 28 días
								\$453,000	dic018	
								\$311,000	dic019	
								\$17,000	abr020	
CAP	Cobertura de tasa	BBVA Bancomer	jun017	jul020	\$ 152,750	7.8503%	-\$ 1,317.12	\$187,773	dic017	Tasa CAP 8.50% TIIE a 28 días
								\$226,840	dic018	
								\$457,396	dic019	
								\$114,915	jul020	
CAP	Cobertura de tasa	Banco Santander (México)	mar016	sep019	\$ 360,000	7.8503%	-\$ 230.09	\$587,003	dic016	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días
								\$839,286	dic017	
								\$1,028,229	dic018	
								\$28,467	sep019	
CAP	Cobertura de tasa	BANORTE	may015	abr019	\$ 157,018	7.8503%	-\$ 92.74	\$270,098	dic015	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días
								\$558,316	dic016	
								\$736,520	dic017	
								\$517,535	dic018	
CAP	Cobertura de tasa	Banco Santander (México)	oct017	may019	\$ 65,980	7.8503%	-\$ 997.89	\$126,385	dic017	Tasa CAP 7.50% TIIE a 28 días
								\$202,842	dic018	
								\$59,128	may019	
CAP	Cobertura de tasa	Banco Santander (México)	dic017	may021	\$ 180,000	7.8503%	-\$ 2,176.10	\$265,996	dic018	Tasa CAP 9.50% TIIE a 28 días
								\$361,700	dic019	
								\$588,904	dic020	
SWAP	Cobertura de tasa	Banco Actinver	feb018	mar021	\$ 1,000,000	7.8503%	-\$ 7,960.15	\$1,000,000	dic018	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días
								\$1,000,000	dic019	
								\$750,000	dic020	
SWAP	Cobertura de tasa	Banco Santander (México)	feb018	sep020	\$ 500,000	7.8503%	\$ 2,874.21	\$500,000	dic018	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días
								\$500,000	dic019	
								\$500,000	sep020	

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

Análisis de sensibilidad

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.



Be Grand®

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad

La aplicación inicial de la nueva Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 15 "Ingresos de contratos con clientes" y de la nueva NIIF 9 "Instrumentos financieros", a partir del 1 de enero de 2018, así como de la nueva NIIF 16 "Arrendamientos", a partir del 1 de enero de 2019, podrían originar (i) ciertos impactos en los estados de situación financiera y en los estados de resultados consolidados del Emisor, así como adecuaciones a ciertos controles internos requeridos para su aplicación, los cuales, en su conjunto, no se han terminado de cuantificar y/o determinar a la fecha; y (ii) una relativa falta de comparabilidad de la información financiera consolidada del Emisor en periodos anteriores a las fechas de adopción inicial de la NIIF 15 y la NIIF 16, por la aplicación del método retrospectivo acumulado que contempla adoptar el Emisor, el cual es permitido por dichas normas, y que consiste en reconocer cualquier ajuste acumulado, originado por la nueva normatividad, a partir de la fecha de su adopción inicial, en el capital contable consolidado del Emisor, sin tener que reformular periodos comparativos presentados en los estados financieros consolidados, pero revelando ciertos efectos que hubieran tenido estas nuevas normas en dichos periodos comparativos.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 Reportes Financieros Intermedios, por lo tanto, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales.

Los estados financieros intermedios consolidados han sido preparados utilizando las mismas políticas contables aplicables en la preparación de los estados financieros consolidados anuales.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

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 desarrollos inmobiliarios por los cuales no se tiene un proyecto a desarrollar todavía definido se clasifican en el activo no corriente como terreno pendiente de desarrollar.



Be Grand®

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.



Información a revelar sobre información financiera intermedia

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

(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, las subsidiarias de la Compañía se dedican principalmente al desarrollo y comercialización de bienes inmuebles y la clasificación de sus activos y pasivos está basada en un ciclo de operaciones de 36 meses. 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 marzo.

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.

Los estados financieros intermedios consolidados que se acompañan han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 Reportes Financieros Intermedios, por lo tanto, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales.

Los estados financieros intermedios consolidados han sido preparados utilizando las mismas políticas contables aplicables en la preparación de los estados financieros consolidados anuales.



II. Eventos relevantes

- i) 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 SHF, hasta por el 50% del principal insoluto e intereses ordinarios. Así mismo, tendrá un fideicomiso de garantía con 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.
- ii) 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 "BG 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 autoriza realizar las obras temporales de mitigación en los términos autorizados por la Delegación Coyoacán.

A la fecha, siguen desahogándose los argumentos técnicoOjurídicos 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 "BG 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.



Be Grand®

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 marzo de 2018.

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.

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 marzo de 2018 y 2017, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al 31 de marzo de		País	Fecha en que empezó a consolidar
	2018	2017		
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. ⁽ⁱ⁾	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. ⁽ⁱⁱ⁾	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 marzo de 2018 y 2017, el crédito mercantil no fue sujeto a pérdidas por deterioro.



Be Grand®

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.



Be Grand®

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.



Be Grand®

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.

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 representan 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



Be Grand®

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	2 010 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 marzo de 2018 y 2017, 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 desarrollos inmobiliarios por los cuales no se tiene un proyecto a desarrollar todavía definido se clasifican en el activo no corriente como terreno pendiente de desarrollar.

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.



Be Grand®

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;



Be Grand®

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 este 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).



Be Grand®

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.

o) 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.



Be Grand®

p) 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

q) 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.

r) 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



Be Grand®

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 marzo de 2018 y 2017, fueron preparados bajo el método indirecto.

s) 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.

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 O 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 períodos 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



Be Grand®

estar sujeta a cambios que surjan de análisis más detallados o información disponible en el futuro.

Al 31 de marzo de 2018, 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 derogará todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. La NIIF 15 es efectiva para períodos 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, para este periodo se decidió no reflejar los efectos en la información financiera ya que concluimos que no hay materialidad al representar un 2% de los activos totales de la compañía, el efecto se estará calculando para que se vea reflejado en los estados financieros posteriormente.

NIIF 16 O 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 SIC015 Arrendamientos Operativos O Incentivos y SIC027 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).



Be Grand®

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:



Be Grand®

- El comienzo del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez esta interpretación, o
- 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 O 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 marzo de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de	
	2018	2017
Efectivo en bancos	\$102,920	\$50,731
Inversiones de realización inmediata	245,796	127,356
Fondos en fideicomisos	878,015	235,432
	<u>\$1,226,731</u>	<u>\$413,519</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 en los mismos términos de ciclo normal de operación. Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el importe de fondos en fideicomisos ascendió a \$878,015, y \$235,432, respectivamente.



5. Partes relacionadas

- a) A continuación, se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2018 y 2017. 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 marzo de	
		2018	2017
Por cobrar:			
Fideicomiso Empresarial Begrand MV CIB/2414.	Afiliada	\$ 41,262	\$0
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	Afiliada	76,772	142,002
Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	118	0
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	3,030	0
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Afiliada	3,189	2,597
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Afiliada	0	10,822
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	419	26,075
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310	Afiliada	171	17,713
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	22	30,500
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Afiliada	0	137,837
Fideicomiso 3699 Santa Fe	Afiliada	325	0
Otras		150	50
		\$125,458	\$367,596

	Relación	Al 31 de marzo de	
		2018	2017
Por pagar:			
Edificadora Sanmi, S.A. De C.V.	Afiliada	\$785	\$0
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	0	2,209
Otras		178	1,107
		\$963	\$3,316



6. Inversión en asociadas y derechos fideicomisarios

a) Al 31 de marzo de 2018 y 2017, la inversión en asociadas se integra de la siguiente forma:

	2018	2017
Asociadas:		
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V. ⁽ⁱ⁾	\$123,530	\$107,607
Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V. ⁽ⁱⁱ⁾	20	0
Derechos fideicomisarios:		
Aportaciones a fideicomisos	496,291	
	\$619,841	\$107,607

(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) La participación en los resultados de las compañías asociadas representó por los años terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, un cargo a resultados por un monto de \$243 y \$107, respectivamente.



7. Desarrollos inmobiliarios

a) Al 31 de marzo de 2018 y 2017, los desarrollos inmobiliarios se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de	
	2018	2017
Terreno	\$1,763,248	\$2,241,860
Construcción en proceso	3,238,971	1,036,726
Anticipos para construcción	388,301	544,154
	<u>\$5,390,520</u>	<u>\$3,822,740</u>
Terreno pendiente de desarrollar	312,163	0
	<u>\$5,702,683</u>	<u>\$3,822,740</u>

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

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

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 marzo de 2017, 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 BG 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 BG Contadero, la cual consiste en una torre de 271 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, BG 1



Be Grand®

contaba con una promesa de venta 125 departamentos que representan el 46% de dicha torre.

Durante el ejercicio 2016, 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 BG 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.

Al 31 de marzo de 2018, la construcción de la Fase I lleva un avance del 24.3%. BG1 tenía una promesa de venta de 201 departamentos de los 271 que tiene esta fase que representan el 74% de dicha torre. La Fase II tiene una promesa de venta de 66 departamentos de los 261 que tiene esta fase que representan el 25% de dicha torre.

- **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 "BG 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 BG 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 BG 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 del proyecto "Pedregal". El proceso de acondicionamiento del terreno concluyó durante el



Be Grand®

ejercicio 2013. Durante el mismo ejercicio BG 2, concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de BG 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 BG 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.

Al 31 de marzo de 2018, se contaba con una promesa de venta de 249 departamentos de los 331 departamentos que consta el proyecto. A esa fecha se tiene un avance del 63% de dicha Fase.

- **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 BG Alto Polanco. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de BG 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 BG Alto Polanco, la cual consistió en una torre de 469 departamentos.



Be Grand®

Con el objeto de llevar a cabo la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de BG Alto Polanco, el 5 de noviembre de 2012, la Compañía firmó un contrato por concepto de obra a precio alzado con Lebanç, 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.

Al 31 de marzo de 2018, la torre 2 cuenta con 76% de construcción, con una promesa de venta de 448 departamentos, la torre 3 tiene un avance de construcción del 32% con una promesa de venta de 379 departamentos y la torre 4 tiene un avance de construcción del 30% con una promesa de venta de 173 departamentos.



8. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el mobiliario y equipo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de			
	2018		2017	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Mobiliario y equipo	\$39,481	\$21,832	\$30,786	\$17,586
Equipo de cómputo	7,379	4,866	6,031	3,119
Equipo de oficina	6,258	4,512	7,062	4,442
Equipo de transporte	1,010	894	1,010	692
	<u>\$54,128</u>	<u>\$32,104</u>	<u>\$44,889</u>	<u>\$25,839</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$22,024</u>		<u>\$19,050</u>	

El gasto por depreciación de mobiliario y equipo por los años terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, ascendió a \$1,606 y \$1,425, respectivamente.

9. Deuda

a) Al 31 de marzo de 2018 y 2017, la deuda a doce meses se integra como sigue:

Concepto	Tasa	Vencimiento	2018	2017
Pesos mexicanos:				
CSCK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ⁽ⁱ⁾	16% fija	2019	\$0	\$347,222
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca	TIIIE+3.00%	2019	187,640	0
Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer ^(ii,iii)	TIIIE+3.50%	2018	100,000	100,000
	TIIIE+3.25%	2017	0	345,672
			<u>\$287,640</u>	<u>\$792,894</u>



Be Grand®

b) Al 31 de marzo de 2018 y 2017, la deuda a más de doce meses se integra como sigue:

Concepto	Tasa	Vencimiento	2018	2017
Pesos mexicanos:				
Certificado bursátil garantizado por la Sociedad Hipotecaria Federal	TIIIE+2.55%	2020 y 2021	1,470,965	0
Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México ^(ix, x, xi, v)	TIIIE+3.30%	2019	803,326	521,487
	TIIIE+3.30%	2020	702,457	551,693
	TIIIE+3.25%	2021	180,000	0
	TIIIE+3.30%	2020	123,408	192,686
Banco Mercantil del Norte, S.A. ^(vi)	TIIIE+2.90%	2020	315,145	195,910
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer ^(iv,vii)	TIIIE+3.00%	2019	0	109,234
Sociedad Hipotecaria Federal, Institución de Banca de Desarrollo ^(viii)	TIIIE+2.45%	2020	<u>149,907</u>	<u>0</u>
			<u>3,745,208</u>	<u>1,571,010</u>

El certificado bursátil se presenta neto de los gastos por colocación de deuda de enero a febrero de 2018 por \$29,035.

- 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 marzo de 2018 dicho crédito fue totalmente pagado.



- **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 BG 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 TIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018 dicho crédito fue totalmente pagado.

- 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, 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 TIE 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 el desarrollo del proyecto BG 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 TIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el saldo por pagar de BG 2 a Bancomer ascendió a \$287,640, y \$554,906 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 BG Coapa, hasta por un monto de \$438,379, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30% sobre una TIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el saldo por pagar de BG 2 a Santander ascendió a \$123,408 y \$192,686, respectivamente.



Be Grand®

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 al desarrollo del proyecto de BG 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 resultó de sumar 2.90%, sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, BG 2 el saldo por pagar de BG 2 a Banorte ascendió a \$315,145 y \$195,910, 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 BG 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 resultó de sumar 3.00% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el saldo por pagar de BG 1 a Bancomer ascendió a \$187,640 y \$109,234, 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, en el cual participa en un 50%, 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 BG 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 resultó de sumar 2.45% sobre una TIIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018, el saldo por pagar de BG 1 a SHF ascendió a \$149,907.



- 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 BG Alto Polanco Torre 4 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 TIE 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 BG Alto Polanco Torre 3 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 TIE 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 2019, destinado para la construcción de BG Alto Polanco Torre 2, 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 TIE de 28 días.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el saldo por pagar de PS Polanco a Santander ascendió a \$1,685,783 y \$1,073,180, respectivamente.

Certificado bursátil

- xii) 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 SHF, hasta por el 50% del principal insoluto e intereses ordinarios. Así mismo, tendrá una garantía hasta tres periodos 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 TIE de 28 días, más 2.55 puntos porcentuales. El certificado bursátil se presenta neto de los gastos por colocación de deuda de enero a febrero de 2018 por \$29,035.

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.

Adicionalmente, la Compañía y, en su caso, sus subsidiarias, están obligadas a mantener ciertas razones financieras, de conformidad con dichos contratos de crédito.

10. Beneficios a empleados

a) Al 31 de marzo de 2018 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	\$199	\$1,115	\$1,314
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	(36)	229	193
Costo total	\$163	\$1,344	\$1,507

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 marzo de 2018	\$156	\$1,096	\$1,252



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

	2017
Tasa de descuento	7.95%
Tasa de aumento a salarios	4.78%
Tasa de aumento al salario mínimo	3.75%

II. Capital contable

- a) Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Al 31 de marzo de			
		2018		2017	
		Acciones	Importe	Acciones	Importe
A	Mínimo, fijo	50,000	\$50	50,000	\$50
A	Mínimo, fijo no exhibido	0	0	(50,000)	(50)
B	Variable, ilimitado exhibido	1,970,683,653	1,970,684	1,568,183,653	1,568,184
		<u>1,970,733,653</u>	<u>\$1,970,734</u>	<u>1,568,183,653</u>	<u>\$1,568,184</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



Be Grand®

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) El 9 de febrero de 2018, 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 \$550, correspondientes a 550,000, acciones serie B ordinarias, nominativas clase II. Dicho aumento se suscribió y se exhibió en su totalidad por BG Holding.
- h) 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 marzo de 2018 y 2017, la reserva legal asciende a \$880 y \$1,725, respectivamente.

12. Impuestos a la utilidad

- a) Para el ejercicio fiscal 2018 y 2017, 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.



Be Grand®

b) Al 31 de marzo de 2018 y 2017, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	2018	2017
ISR corriente	\$0	\$0
ISR diferido	(21,377)	0
	<u>\$(21,377)</u>	<u>\$0</u>

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, 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:

	2018	2017
Activos por impuestos diferidos:		
Pérdidas fiscales	\$782,479	\$276,933
Anticipos de clientes	832,590	671,368
Instrumentos financieros derivados	7,735	0
Provisiones	613	0
Mobiliario y equipo, neto	103	525
Total de activos por impuestos diferidos	<u>\$1,623,520</u>	<u>\$948,826</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Costo de ventas	\$779,789	\$292,559
Desarrollos inmobiliarios	306,349	390,595
Resultado del financiamiento capitalizado	151,232	178,786
Instrumentos financieros derivados	0	2,495
Total de pasivos por impuestos diferidos	<u>\$1,237,370</u>	<u>\$864,435</u>



d) 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 marzo de 2018, 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	\$1,007,118	2019
2010	35	2020
2011	29	2021
2012	26	2022
2013	191,210	2023
2014	504,423	2024
2015	137,088	2025
2016	22	2026
2017	704,847	2027
2018	63,466	2028
Total	<u>\$2,608,264</u>	

e) Saldos fiscales

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2018	2017
Cuenta de capital de aportaciones actualizada	\$4,048,435	\$3,998,849

13. Contingencias y compromisos

a) Desarrollos inmobiliarios

PS Polanco, BG 1 y BG 2 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 obliga a entregar los departamentos en una fecha pre establecida, teniendo un plazo de gracia adicional de 90 días naturales a partir de dicha fecha.



Be Grand®

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) 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.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Emisión de Deuda Bursátil

La Compañía emitió certificados bursátiles por \$1,500 millones a 3.17 años, con una Garantía de Pago Oportuno del 50% por Sociedad Hipotecaria Federal y un Depósito en Garantía por 3 meses de intereses, con una sobretasa de TIIE a 28 días más 2.55%.

BG 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 "BG Universidad".



Be Grand®

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 autoriza realizar las obras temporales de mitigación en los términos autorizados por la Delegación Coyoacán.

A la fecha, siguen desahogándose los argumentos técnicoOjurídicos 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 "BG Universidad" no se tienen contratadas líneas de crédito y el avance del proyecto se encuentra en etapa inicial de excavación, 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.