

Ciudad de México al 20 de julio 2018, BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. ("Be Grand" o "la Compañía") (BMV: BEGRAND), anuncia sus resultados correspondientes del 1º de enero al 30 de junio 2018 ("2T18"). Las cifras, expresadas en pesos mexicanos, han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs") y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- Al 2T18, los Ingresos totales fueron de \$836 millones, la UAFIDA alcanzó \$621 millones y la Utilidad Neta \$251 millones.
- El saldo en caja y banco fue de \$1,925 millones en el 2T18 que representa un incremento de 237.83% respecto al mismo periodo de 2017.
- Los activos totales fueron de \$10,432 millones, es decir un aumento de \$3,774 millones en comparación al 2T17.
- El ciclo de capital de trabajo ajustado (CCC) de los últimos 12 meses fue de 772 días en el 2T18 que representa una variación de 136.96% en relación al 2T17.
- El saldo total de la deuda asciende a \$4,219 millones equivalente a un crecimiento del 94.81% respecto al mismo periodo de 2017.
- La razón de apalancamiento (Deuda Neta / UAFIDA) y la cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses Netos) de los últimos 12 meses (UDM) presentaron una variación al pasar de 0.78x y 8.77x en el 2T17 a 3.35x y 2.02x en el mismo periodo de 2018, respectivamente.

Indicadores de Seguimiento		
	2T18	2T17
Unidades Vendidas	150	290
Ingresos por Enajenación de unidades (miles)	636,384	1,791,642
Razón Apalancamiento (UDM)	3.35 x	0.78 x
Razón de Cobertura de Intereses (UDM)	2.02 x	8.77 x
Precio Promedio (miles)	4,243	6,178
ROIC (UDM)	5.84%	23.30%
ROE (UDM)	12.00%	86.56%
Capital de Trabajo Ajustado (millones)	3,421	2,817
Días de Clientes (UDM)	105	48
Días de Desarrollo Inmobiliario (UDM)	1,311	540
Días de Proveedores (UDM)	42	24
Días Anticipos Clientes (UDM)	664	277
Días Capital de Trabajo Ajustado (UDM)	772	326

Comentarios y Análisis de la Administración

Los resultados al segundo trimestre 2018 estuvieron en línea con las proyecciones que habíamos estimado al inicio de año.

A finales del primer trimestre del 2018 iniciamos con la entrega de la Torre 2 del proyecto de BG Alto Polanco y cumplimos con el objetivo de escriturar 150 departamentos al cierre del segundo trimestre.

Otro de los objetivos que se alcanzaron durante este semestre fue la aceleración en el avance de la construcción en el proyecto de BG Alto Pedregal. Esto nos permite iniciar las actividades para llevar a cabo la entrega de departamentos durante el último trimestre de este año y adelantar tres meses la fecha que habíamos estimado para este desarrollo.

Las razones de apalancamiento y cobertura de intereses se ubican en 3.35 veces y 2.02 veces respectivamente manteniéndose dentro de los límites establecidos.

El buen desempeño obtenido al cierre de este semestre muestra la normalización del ciclo operativo que habíamos anunciado a principios de año y seguiremos trabajando para mantener la solidez en el proceso de crecimiento y desarrollo de la Compañía.

Nicolás Carracedo Ocejo
Director General

Resumen de resultados financieros consolidados

	Al 30 de junio de 2018			
	2018	2017	Var	% Var
<i>Ingresos de operación</i>				
Ingresos de operación	836,920	1,791,642	(954,722)	(53.29%)
Costo de ventas	(338,590)	(1,100,149)	761,559	(69.22%)
Utilidad Bruta	498,330	691,493	(193,163)	(27.93%)
<i>Gastos de operación</i>				
Otros ingresos operativos, neto	201,288	82,370	118,918	144.37%
Gastos de administración y ventas	(227,595)	(307,194)	79,599	(25.91%)
Total de Gastos	(26,307)	(224,824)	198,517	(88.30%)
Utilidad de operación	472,023	466,669	5,354	1.15%
<i>Resultado de financiamiento</i>				
Intereses devengados netos	(66,353)	(8,660)	(57,693)	666.20%
Instrumentos financieros derivados	671	(8,098)	8,769	(108.29%)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	200	(144)	344	(238.89%)
Total Resultado de Financiamiento	(65,482)	(16,902)	(48,580)	287.42%
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	(40,456)	40,456	(100.00%)
Participación en el resultado de compañías asociadas	(15,317)	(551)	(14,766)	2679.85%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	391,224	408,760	25,690	(4.29%)
Impuestos a la utilidad diferido	(139,498)	(151,799)	12,301	(8.10%)
Utilidad neta del periodo	251,726	256,961	12,301	(2.04%)

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos

Los ingresos totales al 2T18 alcanzaron \$836 millones mostrando un decremento de \$954 millones respecto del 2T17. El decremento se debe a que en 2T18 se escrituraron 150 unidades, es decir, 140 unidades menos que en el mismo periodo del 2T17. Los ingresos por enajenación representaron el 76.04% del total de ingresos que equivale a \$636 millones. El restante por un monto de \$201 millones proviene, de comisiones por venta y de desarrollo entre otros conceptos.

Las enajenaciones al 2T18 corresponden principalmente a la Torre 2 del proyecto BG Alto Polanco que inició su fase de escrituraciones en marzo 2018 y en una menor medida a la Fase 3 del proyecto BG Coapa.

La Compañía registró 96.93% de sus unidades vendidas bajo la marca Be Grand; y el 3.07% restantes corresponde a la marca Be Grand Park.

2T18			2T17		
Subsidiarias	Ventas	Unidades	Subsidiarias	Ventas	Unidades
Be Grand 1	11,635	1	Be Grand 1	420,445	46
Be Grand 2	146,829	33	Be Grand 2	1,365,313	243
Prosepol	477,920	116	Prosepol	5,884	1
Total	636,384	150	Total	1,791,642	290

(Cifras en miles de pesos)

Precio Promedio \$4,243

Precio Promedio \$6,178

Costo y Margen Bruto

El costo de ventas que incluye el costo integral de financiamiento capitalizado durante el 2T18 fue de \$338 millones que representa un decremento de 69.22% en comparación al mismo periodo de 2017. Esta disminución está en línea con el decremento de las unidades escrituradas en el 2T18 en comparación al 2T17.

El margen bruto del 2T18 fue de 59.54%, en comparación al 38.60% del mismo periodo en 2017. Este efecto transitorio se verá normalizado gradualmente en el transcurso del próximo semestre con la terminación de la fase de escrituraciones de la Torre 2 del proyecto BG Alto Polanco.

Gastos de venta y administración

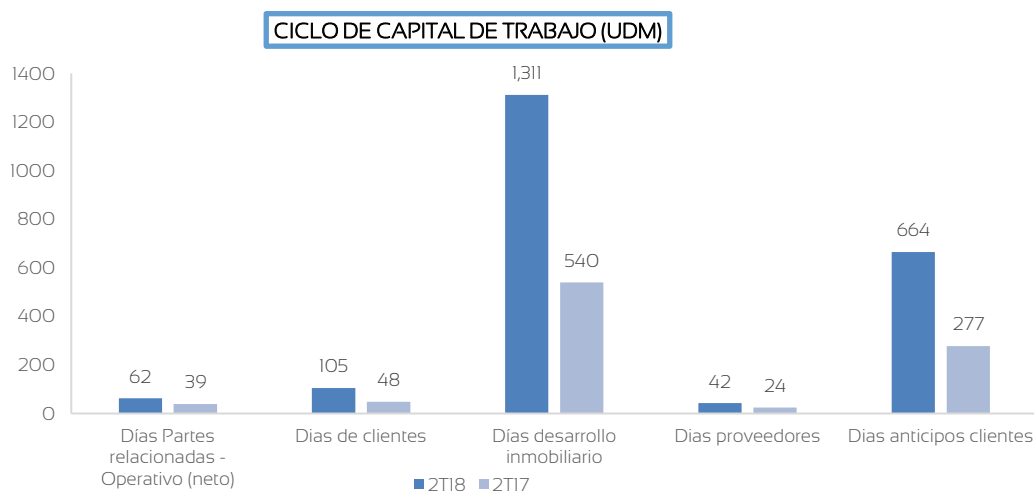
Los gastos de administración y ventas disminuyeron 25.91%, al pasar de \$307 millones en el 2T17 a \$227 millones en el 2T18. Los gastos de administración y ventas representaron el 27.19% de los ingresos totales en el 2T18, en comparación con el 17.15% del 2T17. Durante el 2T17 se escrituraron 140 departamentos más que en el 2T18, situación que se ve reflejada en la disminución de los gastos de administración y ventas para el 2T18.

Utilidad de operación

La utilidad de operación incrementó 1.15% en el 2T18 con respecto al mismo periodo de 2017, al pasar de \$466 millones en el 2T17 a \$472 millones en el 2T18. Este resultado fue atribuible a la disminución en los costos y gastos de administración, así como al incremento en otros ingresos operativo (neto). En este periodo se llevó a cabo la venta del terreno ubicado en la colonia Del Valle, resaltando que este activo estaba considerado como reserva dentro del desarrollo inmobiliario no circulante.

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 2T18 fue de 772 días comparado con 326 días del mismo periodo de 2017. Esta diferencia refleja el incremento en desarrollo inmobiliario pasando de 540 días en el 2T17 a 1,311 días en el 2T18 y parcialmente compensado por los días de anticipos de clientes que incrementaron de 277 días en el 2T17 a 664 días para el 2T18.



UAFIDA

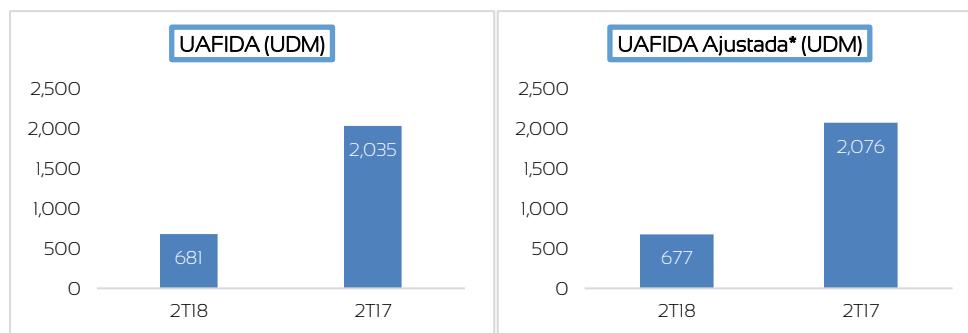
La UAFIDA de los últimos 12 meses alcanzó \$681 millones que representa una disminución de 66.53% en comparación con los \$2,035 millones del mismo periodo 2017.

Integración de UAFIDA (UDM)			Integración de UAFIDA Ajustada* (UDM)		
	2T18	2T17		2T18	2T17
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS ⁽ⁱ⁾	403,694	1,361,073	UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS ⁽ⁱ⁾	399,907	1,401,529
(+) Impuestos	124,211	419,355	(+) Impuestos	124,211	419,355
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	527,905	1,780,428	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	524,118	1,820,884
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	261,790	221,636	(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	261,790	221,636
(+) Resultados Intereses Minoritarios	(190,037)	19,214	(+) Resultados Intereses Minoritarios	(190,037)	19,214
(+) Intereses no capitalizados	99,689	69,199	(+) Intereses no capitalizados	99,689	69,199
(-) Productos Financieros	24,202	58,747	(-) Productos Financieros	24,202	58,747
(+) Depreciación	6,098	3,567	(+) Depreciación	6,098	3,567
(+) Amortización	0	0	(+) Amortización	0	0
UAFIDA	681,243	2,035,297	UAFIDA	677,456	2,075,753

(cifras en miles de pesos)

(i) Controladora

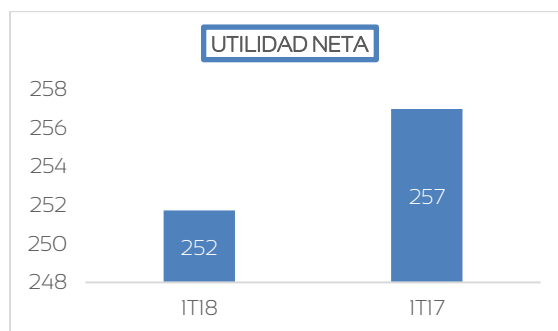
*UAFIDA ajustada: UAFIDA excluyendo el efecto del valor enviado a resultados por la venta del 49% de las acciones de PROSEPOL y el ajuste de operaciones discontinuas.



(Cifras en millones de pesos)

Utilidad neta

La utilidad neta pasó de \$256 millones en el 2T17 a \$251 millones en el 2T18, la cual representa una disminución de 2.04%. El margen neto en el 2T18 es de 30.08% comparado con los 14.34% en el 2T17, que representan un incremento de 15.74 puntos porcentuales.



(Cifras en millones de pesos)

Resumen del Balance General

Activo	Al 30 de junio de 2018			
	2018	2017	Var	% Var
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,925,204	569,880	1,355,324	237.83%
Cuentas por cobrar	463,819	416,823	46,996	11.27%
Otras cuentas del activo corriente	307,935	437,839	(129,904)	(29.67%)
Desarrollo inmobiliario	5,813,323	4,669,595	1,143,728	24.49%
Total del activo corriente	8,510,281	6,094,137	2,416,144	39.65%
Activo no corriente				
Crédito mercantil	229,299	231,495	(2,196)	(0.95%)
Otras partidas del activo no corriente	157,461	160,621	(3,160)	(1.97%)
Activos por impuestos diferidos	1,535,057	171,330	1,363,727	795.97%
Total del activo no corriente	1,921,817	563,446	1,358,371	241.08%
Total del activo	10,432,098	6,657,583	3,774,515	56.69%
Pasivo corriente				
Deuda a corto plazo	4,204,201	2,158,070	2,046,131	94.81%
Proveedores y otras cuentas por pagar	187,910	206,343	(18,433)	(8.93%)
Anticipos de clientes	2,944,826	2,397,908	546,918	22.81%
Otros pasivos corrientes	4,826	61,367	(56,541)	(92.14%)
Total del pasivo corriente	7,341,763	4,823,688	2,518,075	52.20%
Pasivo no corriente				
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	1,139	0	1,139	0.00%
Pasivo por impuestos diferidos	1,309,461	239,301	1,070,160	447.20%
Total del pasivo no corriente	1,310,600	239,301	1,071,299	447.68%
Total del pasivo	8,652,363	5,062,989	3,589,374	70.89%
Capital contable	1,970,734	1,568,184	402,550	25.67%
Resultados acumulados	(720,413)	241,055	(961,468)	(398.86%)
Otras cuentas de capital	(50,526)	(513,389)	462,863	(90.16%)
Otras partidas de pérdida integral	(1,314)	0	(1,314)	0.00%
	(51,840)	(513,389)	461,549	(89.90%)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	1,198,481	1,295,850	(97,369)	(7.51%)
Participación no controladora	581,254	298,744	282,510	94.57%
Suma el capital	1,779,735	1,594,594	185,141	11.61%
Suman los pasivos y capital	10,432,098	6,657,583	3,774,515	56.69%

(Cifras en miles de pesos)

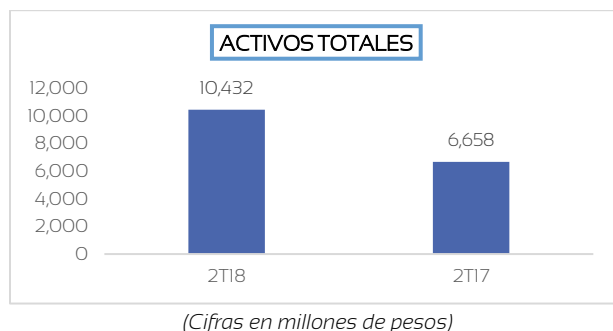
Efectivo y sus equivalentes

El saldo en caja y bancos en el 2T18 finalizó en \$1,925 millones. De este saldo el 71.29% corresponden a fondos en fideicomisos, los cuales son utilizados para la administración y adquisición de proyectos en los mismos términos de ciclo normal de operación.

Al cierre del 2T18, el saldo en efectivo y sus equivalentes incrementaron 237.83% respecto al mismo periodo de 2017. La posición en bancos devenga intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios.

Activos totales

Los activos totales crecieron un 56.69% en el 2T18 respecto del mismo periodo de 2017. El aumento es impulsado por el incremento en la partida de desarrollo inmobiliario que asciende a \$5,813 millones, es decir 24.49% en comparación con el 2T17. El alza en el desarrollo inmobiliario se originó principalmente por los proyectos BG Alto Polanco Torre 3 y 4, BG Coapa Fase 4, BG Contadero, BG Alto Pedregal y BG Park Bosques.



Desarrollo inmobiliario

La Compañía registra sus operaciones relacionadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios y la enajenación de departamentos, de conformidad con la 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.

Desarrollo Inmobiliario				
	2T18	2T17	Var	% Var
Terreno	1,606	2,236	(630)	(28.18%)
Construcción en proceso	3,623	1,871	1,752	93.64%
Anticipos para construcción	422	562	(140)	(24.91%)
Total	5,813	4,669	4,669	24.50%

(Cifras en millones de pesos)

Deuda Neta y Vencimientos

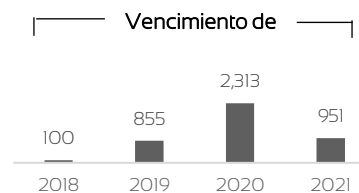
El saldo total de la deuda dispuesta es de \$4,219 millones al 30 de junio de 2018, descontando los gastos de colocación por la emisión de deuda, de acuerdo a las NIIFs, se registra en \$4,204 millones. La Compañía tiene contratada la totalidad de su deuda en moneda nacional y a tasa variable con un margen (spread) promedio de 3.17%. En apego a la política de administración de riesgos de la Compañía, se contratan 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. Adicionalmente, el 77.36% de los vencimientos de la deuda son mayor a 12 meses.

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

En tanto a los vencimientos de la deuda, en 2018 vence el 2.37%, mientras que el 20.27% vence en 2019, 54.83% vencen en 2020 y el 22.53% en 2021.

Banco	Horizonte de deuda				Total
	2018	2019	2020	2021	
Banco Mercantil del Norte S.A.	0	0	350	0	350
Banco Santander S.A.	0	639	859	201	1,699
BBVA Bancomer S.A.	100	216	177	0	493
SHF/Metro	0	0	177	0	177
BEGRAND18	0	0	750	750	1,500
Total	100	855	2,313	951	4,219
% Deuda Total	2.37%	20.27%	54.83%	22.53%	100.00%

(Cifras en millones de pesos)



Apalancamiento y cobertura de intereses

Al cierre del 2T18, la Compañía tuvo una razón de apalancamiento (Deuda Neta / UAFIDA) de los últimos 12 meses de 3.35x, superior al 0.78x en comparación con el mismo periodo de 2017.

	Apalancamiento	
	2T18	2T17
Deuda Neta	2,278,997	1,588,190
UAFIDA (UDM)	681,243	2,035,297
	3.35x	0.78x

(Cifras en miles de pesos)

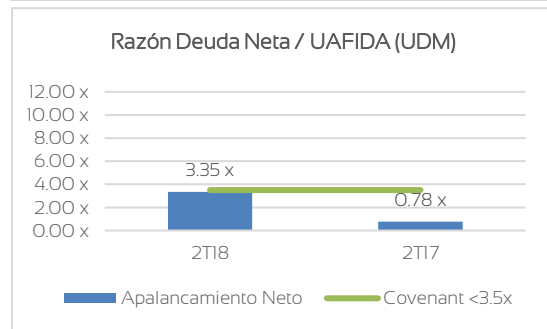
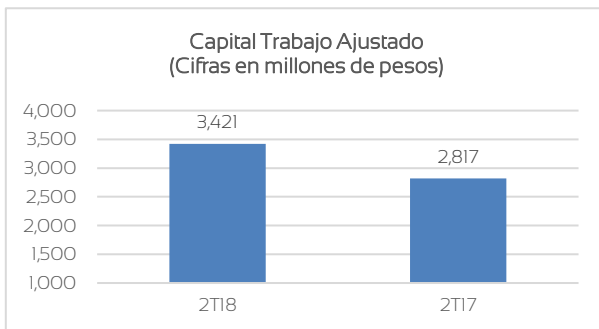
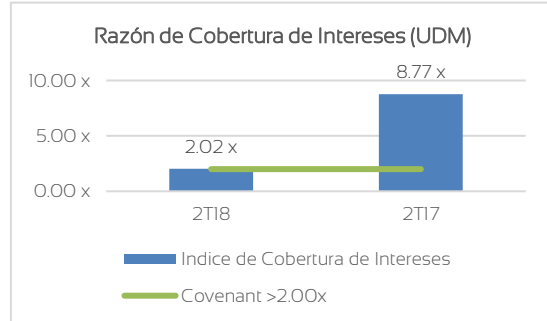
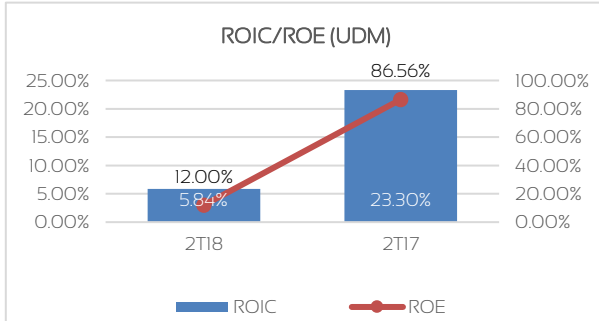
La deuda neta fue por \$2,278 millones de pesos en el 2T18, es decir un incremento del 43.50% en relación al mismo periodo de 2017. El crecimiento de la deuda se atribuyó a la contratación de créditos puentes y la emisión de certificados bursátiles el pasado mes de febrero 2018.

En el 2T18 la razón de índice de cobertura de intereses (UDM) fue de 2.02x comparado a los 8.77x en el mismo trimestre de 2017. El monto de intereses netos (UDM) incrementó \$105 millones pasando de \$232 millones en el 2T17 a \$337 millones en el 2T18.

	Cobertura de Intereses	
	2T18	2T17
Intereses Netos (UDM)	337,277	232,088
UAFIDA (UDM)	681,243	2,035,297
	2.02x	8.77x

(Cifras en miles de pesos)

La Compañía determina su ROIC como Utilidad Neta menos Dividendos (UDM) / Capital Invertido, el cual tuvo una disminución de 17.45% pasando de 23.30% en el 2T17 a 5.84% en el mismo periodo de 2018. Asimismo, el ROE (Utilidad Neta (UDM) / Capital Contable) presenta una disminución de 74.56%, al finalizar en 12.00%.



Informe de créditos relevantes

La Compañía tiene contratadas líneas de crédito por un total de \$9,110 millones, de los cuales el saldo insoluto o monto dispuesto al cierre del 2T18 suman \$4,219 millones, el perfil de vencimiento es de \$955 millones en un plazo menor a 12 meses y \$3,264 millones vencen en un plazo de entre 13 y 30 meses.

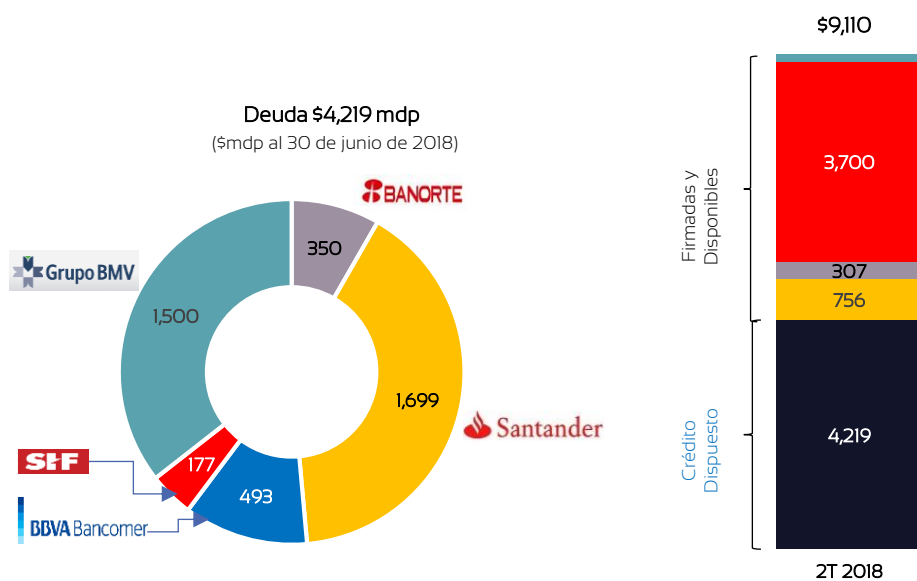
En mayo 2018, la Compañía contrató una línea de crédito puente para la Fase 2 del proyecto BG Contadero, por un monto de \$603 millones con un plazo de vencimiento de 30 meses y una tasa de interés de TIIE a 28 días más 315 puntos porcentuales.

A continuación, se muestra la tabla con la totalidad de los créditos de la Compañía al cierre del 2T18:

Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vencimiento	Crédito Autorizado	Saldos al 2T18 < 12 meses	Saldos al 2T18 > 12 meses	Deuda Total
Contadero	Bancomer	MXN	TIIE 28	3.00%	2019	546	216	0	216
Contadero (II)	Bancomer	MXN	TIIE 28	3.15%	2020	603	0	177	177
Alto Pedregal	Banorte	MXN	TIIE 28	2.90%	2020	657	0	350	350
Coapa Fase IV	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	220	0	134	134
Polanco T2	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2019	950	639	0	639
Polanco T3	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	1,200	0	725	725
Polanco T4	Santander	MXN	TIIE 28	3.25%	2021	600	0	201	201
Revolvente	Bancomer	MXN	TIIE 28	3.50%	2021	100	100	0	100
Reforma	Santander	MXN	TIIE 28	3.40%	2022	2,430	0	0	0
Parq Bosques	SHF/Metro	MXN	TIIE 28	3.25%	2020	305	0	177	177
Be Grand	BEGRANDI8	MXN	TIIE 28	2.55%	2021	1,500	0	1,500	1,500
Total						9,110	955	3,264	4,219

(Cifras en millones de pesos)

La deuda se encuentra diversificada entre cuatro de las instituciones más reconocidas del país, donde el 40.27% corresponde a Banco Santander, seguida con un 11.68% con Bancomer, el 8.30% en Banorte y un 4.20% con Sociedad Hipotecaria Federal & Metrofinanciera. Mientras que los Certificados Bursátiles representan el 35.55% de la deuda total.



Características de los instrumentos financieros derivados a la fecha del reporte

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

TABLA I
Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines	Contraparte	Tipo de Posición	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto notional (miles de pesos)	Valor del activo subyacente			Valor Razonable (miles de pesos)		Montos por vencimientos (miles de pesos)	Año	Colateral / Líneas de Crédito	Condiciones básicas
							Base	2T18	4T17	2T18	4T17				
CAP	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	abr-20	109,200	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-2,510	-3,741	154,000 453,000 311,000 17,000	dic-17 dic-18 dic-19 abr-20	N/A	Tasa CAP 8.50% TIIE a 28 días
CAP ¹	Cobertura	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	jul-20	152,750	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-1,429	-1,985	187,773 226,840 457,396 114,915	dic-17 dic-18 dic-19 jul-20	N/A	Tasa CAP 8.50% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	mar-16	sep-19	360,000	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-395	-1,629	587,003 839,286 1,028,229 28,467	dic-16 dic-17 dic-18 sep-19	N/A	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	BANORTE	Compra	may-15	abr-19	157,018	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-105	-615	270,098 558,316 736,520 517,535 45,411	dic-15 dic-16 dic-17 dic-18 abr-19	N/A	Tasa CAP 10.00% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	oct-17	may-19	65,980	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-1,392	-1,911	126,385 202,842 59,128	dic-17 dic-18 may-19	N/A	Tasa CAP 7.50% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	dic-17	may-21	180,000	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-3,441	-5,103	265,996 361,700 588,904	dic-18 dic-19 dic-20	N/A	Tasa CAP 9.50% TIIE a 28 días
SWAP	Cobertura	Banco Actinver	Compra	feb-18	mar-21	1,000,000	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	6,149	N/A	1,000,000 1,000,000 750,000	dic-18 dic-19 dic-20	45,000	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días
SWAP	Cobertura	Banco Santander (México)	Compra	feb-18	sep-20	500,000	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-3,446	N/A	500,000 500,000 500,000	dic-18 dic-19 sep-20	50,000	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días
CAP	Cobertura	Banco Santander (México)		jun-18	nov-20	176,545	TIIE 28	8.1030%	7.6241%	-1,890	N/A	210,574 469,158 170,992	dic-18 dic-19 nov-20	N/A	Tasa SWAP 7.74% TIIE a 28 días

Cifras en miles de pesos

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

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

¹ Reconoce en proporción en su participación al Fideicomiso

Eventos relevantes

- i. A partir del 30 de abril del presente año, el Sr. Alejandro Carracedo Abad sustituyó al Sr. Rodrigo Testas Rodríguez, en las funciones y responsabilidades de la Dirección Comercial y de Marketing de la Compañía. El Sr. Alejandro Carracedo Abad es Licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana, y cuenta con un MBA por Kellogg School of Management. Anteriormente, ocupó el cargo de Director General de Hummus Obela en México, empresa del sector de alimentos y cuenta con 11 años de experiencia previa en el área de marketing en PepsiCo Alimentos y Kraft Foods.
- ii. En relación con los juicios interpuestos por la Universidad Autónoma de México y la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México en contra de diversas autoridades locales de la Ciudad de México y de la Delegación Coyoacán por el otorgamiento de los permisos y licencias otorgados en favor de la Compañía para la construcción del proyecto inmobiliario a ubicarse en Avenida Copilco No. 75, Colonia Copilco el Bajo, a la fecha siguen desahogándose dichos procesos de manera normal. La Compañía, en su calidad de tercero interesado en los mismos, continuará coadyuvando con las autoridades y defenderá sus intereses en los tribunales competentes dentro del marco jurídico aplicable.

Acerca de Be Grand

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

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

Información de contacto

(55) 1100 1110

inversionistas@begrand.mx

www.begrandinversionistas.mx

Límite de responsabilidad

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

BEGRAND, S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias
 (Subsidiaria de BeGrand Holding, S.A. de C.V.)
 Estados consolidados de situación financiera (cifras en miles de pesos)
 Para los ejercicios que terminaron al 30 de junio de 2018 y 2017

Activo	2018	2017	Var	% Var
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,925,204	569,880	1,355,324	237.83%
Partes relacionadas	279,082	396,503	(117,421)	(29.61%)
Cuentas por cobrar	463,819	416,823	46,996	11.27%
Impuestos por recuperar	28,853	41,336	(12,483)	(30.20%)
Desarrollo inmobiliario	5,813,332	4,669,595	1,143,737	24.49%
Total activo corriente	8,510,281	6,094,137	2,416,144	39.65%
Activo no corriente				
Depósitos en garantía	27,667	32,203	(4,536)	(14.09%)
Inversión en asociada	98,477	106,266	(7,789)	(7.33%)
Crédito mercantil	229,299	231,495	(2,196)	(0.95%)
Mobiliario y equipo, neto	22,857	21,933	924	4.21%
Instrumentos financieros derivados	8,460	219	8,241	3763.01%
Activos por impuestos diferidos	1,535,057	171,330	1,363,727	795.97%
Total activo no corriente	1,921,817	563,446	1,670,534	241.08%
Total activo	10,432,098	6,657,583	3,934,359	56.69%
Pasivo y capital contable				
Pasivo corriente				
Deuda a corto plazo	4,204,201	2,158,070	2,046,131	94.81%
Proveedores y otras cuentas por pagar	187,910	206,343	(18,433)	(8.93%)
Impuestos y contribuciones por pagar	2,692	0	2,692	0.00%
Anticipos de clientes	2,944,826	2,397,908	546,918	22.81%
Partes relacionadas	2,134	61,367	(59,233)	(96.52%)
Total pasivo corriente	7,341,763	4,823,688	2,518,075	52.20%
Pasivo no corriente				
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	1,139	0	1,139	0.00%
Pasivo por impuestos diferidos	1,309,461	239,301	1,070,160	447.20%
Total pasivo no corriente	1,310,600	239,301	1,071,299	447.68%
Total pasivo	8,652,363	5,062,989	3,589,374	70.89%
Capital contable				
Capital social	1,970,734	1,568,184	402,550	25.67%
Resultados acumulados				
De años anteriores	(1,026,013)	(8,060)	(1,017,953)	12629.69%
Del año	305,600	249,115	56,485	22.67%
	(720,413)	241,055	(961,468)	(398.86%)
Otras cuentas de capital	(50,526)	(513,389)	462,863	(90.16%)
Otras partidas de pérdida integral	(1,314)	0	(1,314)	0.00%
	(51,840)	(513,389)	461,549	(89.90%)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	1,198,481	1,295,850	(97,369)	(7.51%)
Participación no controladora	581,254	298,744	282,510	94.57%
Suma el capital	1,779,735	1,594,594	185,141	11.61%
Suman los pasivos y capital	10,432,098	6,657,583	3,774,515	56.69%

BEGRAND, S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias (Subsidiaria de BeGrand Holding, S.A. de C.V.) Estados consolidados de resultados (cifras en miles de pesos) Para los ejercicios del 1° de enero al 30 de junio de 2018 y 2017				
	2018	2017	Var	% Var
Ingresos de operación				
Ingresos de operación	836,920	1,791,642	(954,722)	(53.29%)
Costo de ventas	(338,590)	(1,100,149)	761,559	(69.22%)
Utilidad Bruta	498,330	691,493	(193,163)	(27.93%)
Gastos de operación				
Otros ingresos operativos, neto	201,288	82,370	118,918	144.37%
Gastos de administración	(121,236)	(164,206)	42,970	(26.17%)
Gastos de venta	(106,359)	(142,988)	36,629	(25.62%)
Total de Gastos	(26,307)	(224,824)	198,517	(88.30%)
Utilidad de operación	472,023	466,669	5,354	1.15%
Resultado de financiamiento				
Intereses devengados a favor	14,517	30,155	(15,638)	(51.86%)
Intereses devengados a cargo	(80,870)	(38,815)	(42,055)	108.35%
Instrumentos financieros derivados	671	(8,098)	8,769	(108.29%)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	200	(144)	344	(238.89%)
Total Resultado de Financiamiento	(65,482)	(16,902)	(48,580)	287.42%
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	(40,456)	40,456	(100.00%)
Participación en el resultado de compañías asociadas	(15,317)	(551)	(14,766)	2679.85%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	391,224	408,760	25,690	(4.29%)
Impuestos a la utilidad corriente	0	0	0	0.00%
Impuestos a la utilidad diferido	(139,498)	(151,799)	12,301	(8.10%)
Utilidad neta del periodo	251,726	256,961	12,301	(2.04%)
Utilidad (perdida) integral del ejercicio atribuible a				
Propietarios de la controladora	305,600	249,115	56,485	22.67%
Participación no controladora	(53,874)	7,846	(61,720)	(786.64%)
	251,726	256,961	(5,235)	(2.04%)

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

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Otras cuentas de Capital	Otros resultados Integrales	Total capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,468,084	(50)	1,725	(573,840)	(524,831)		371,088	11,368	382,456
Aumento de capital social	502,100	50					502,150	100,000	602,150
Reparto de remanentes distribuibles				(256,092)			(256,092)		(256,092)
Efecto por venta de acciones y disminución en porcentaje de participación			(845)	(474,305)	474,305		(845)	804,091	803,246
Remediación de prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro						(1,314)	(1,314)		(1,314)
Utilidad integral del año				347,209			347,209	(128,317)	218,892
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,970,184		880	(957,028)	(50,526)	(1,314)	962,196	787,142	1,749,338
Aumento de capital social	550						550		550
Reparto de remanentes distribuibles				(69,865)			(69,865)		(69,865)
Disminución de capital de la participación no controladora							0	(152,014)	(152,014)
Utilidad integral del periodo				305,600			305,600	(53,874)	251,726
Saldos al 30 de junio de 2018	1,970,734	0	880	(721,293)	(50,526)	(1,314)	1,198,481	581,254	1,779,735

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
 Para los ejercicios del 1° de enero al 30 de junio de 2018 y 2017

	2018	2017	Var	% Var
Actividades de operación				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	391,224	408,760	(17,536)	(4.29%)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo				
Depreciación del ejercicio	2,921	2,869	52	1.81%
Intereses devengados a favor	(14,517)	(30,155)	15,638	(51.86%)
Intereses devengados a cargo	80,870	46,913	33,957	72.38%
Instrumentos financieros derivados	671	8,098	(7,427)	(91.71%)
Participación en los resultados de compañías asociadas	15,317	551	14,766	2679.85%
Costo neto del periodo	(113)	0	(113)	0.00%
	476,373	437,036	39,337	9.00%
Cambios en activos y pasivos de operación				
Cuentas por cobrar	(437,558)	(113,705)	(323,853)	284.82%
Impuestos por recuperar	3,307	3,241	66	2.04%
Depósitos en garantía	(24,125)	61	(24,186)	(39649.18%)
Desarrollos inmobiliarios	(369,189)	(247,290)	(121,899)	49.29%
Proveedores y otras cuentas por pagar	22,367	(308,477)	330,844	(107.25%)
Impuestos y contribuciones por pagar	(15,181)	(14,099)	(1,082)	7.67%
Anticipos de clientes	355,389	158,148	197,241	124.72%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	11,383	(85,085)	57,131	(113.38%)
Actividades de inversión				
Préstamos a partes relacionadas	(131,823)	156,616	(288,439)	(184.17%)
Inversión en asociada	1,999	(2,800)	4,799	(171.39%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(3,151)	(12,075)	8,924	(73.90%)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(132,975)	141,741	(274,716)	(193.82%)
Actividades de financiamiento				
Aumento de capital social	(151,464)	100,150	(251,614)	(251.24%)
Deuda	1,224,430	(117,631)	1,342,061	(1140.91%)
Préstamos de partes relacionadas	(13,584)	(46,913)	33,329	(71.04%)
Distribución de remanentes a fideicomisarios	(69,865)	(61,596)	(8,269)	13.42%
Venta de acciones y disminución en porcentaje de participación	0	11,442	(11,442)	(100.00%)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados) en actividades de financiamiento	989,517	(114,548)	1,104,065	(963.84%)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	867,925	(57,892)	925,817	(1599.21%)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,057,279	627,772	429,507	68.42%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,925,204	569,880	1,355,324	237.83%