



BEGRAND, S.A.P.I. de C.V.  
RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2017

---



Be Grand®



## BEGRAND ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2017

### COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN

En línea con nuestro plan estratégico, continuamos creciendo dentro de la Ciudad de México y consolidándonos dentro del mercado residencial y residencial plus en vivienda vertical. Durante el 2017 logramos cerrar la adquisición de dos propiedades en la CDMX muy importantes para la consolidación de Begrand, uno de ellos en el sur y el otro en el poniente. Con estos nuevos proyectos se suman aproximadamente 200,000 m<sup>2</sup> vendibles que equivalen a 1,800 departamentos.

Desde el año 2015, hemos logrado una tasa de crecimiento anual compuesta en ventas de 22.32%, al pasar de \$1,653 millones a \$2,474 millones, manteniendo una solidez financiera satisfactoria demostrada con la confianza depositada por las principales instituciones financieras del país.

Respecto a la UAFIDA se ha alcanzado un nivel de \$624 millones en 2017.

Por otra parte, en 2017 seguimos manteniendo indicadores financieros satisfactorios, destacando una razón de Deuda Neta entre UAFIDA y Cobertura de Interés de los últimos 12 meses de 2.95x y 2.36x, respectivamente.

Por último, es importante enfatizar el que todos los proyectos que se encuentran actualmente en desarrollo han reiniciado sus actividades posteriores al sismo de septiembre 2017, y agradecemos a toda la familia Begrand por haberse sumado al esfuerzo de apoyo a los damnificados y reconstrucción de las zonas afectadas.

Nicolás Carrancedo Ocejo  
Director General



### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio

México, Ciudad de México, a 25 de abril de 2018 – BE GRAND, S.A.P.I. de C.V. (“BE GRAND” o “la Compañía”) (BMV: 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, enfocada principalmente al desarrollo inmobiliario y venta de viviendas en los sectores residencial y residencial plus.

La Compañía lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos mediante la subcontratación de servicios de construcción por medio de contratos de obra. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

Es importante señalar que después de los sismos de septiembre 2017 en la Ciudad de México todos nuestros desarrollos se encuentran activos.

Begrand tiene su sede en la Ciudad de México y cuenta con más de 30 años de experiencia. En un periodo de 2014 a 2017 hemos escriturado más de 2,000 viviendas, equivalente a más de 530,000 m<sup>2</sup> construidos, de las cuales al cierre de 2017 fueron 442 viviendas y generaron ingresos por arriba de los \$2,500 millones.

### Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos

Begrand tiene como principal objetivo la correcta ejecución de su planeación estratégica en el desarrollo de vivienda residencial y residencial plus. Se busca mantener los márgenes de utilidad, para lo cual seguirá trabajando en los objetivos propuestos para el próximo año, de los cuales se desprenden grandes proyectos, enfocándonos y tratando de responder rápidamente a los cambios en el entorno y buscando aprovechar las oportunidades del mercado, pero sin comprometer la viabilidad financiera del negocio en el largo plazo.

### Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos que pueden afectar la forma de operar el negocio. Los riesgos de mercado principalmente, que incluye riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable, riesgo de crédito, de liquidez de tasa de interés y de oferta - demanda. Muchos de estos riesgos dependen de las variables del entorno, sin embargo, con el objeto de



Be Grand®

minimizar los efectos negativos que en su caso se pudieran generar, Begrand mantiene una política centralizada en cuanto al manejo de la tesorería y la contratación de créditos, estableciendo índices o razones financieras, como las de apalancamiento o liquidez, limitando inversiones y privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

La Compañía, al igual que otras de la industria, puede verse afectada por eventos de fuerza mayor, o caso fortuito, tales como sismos, terrorismo, vandalismo, robos, huelgas, modificaciones en la legislación aplicable, así como todo aquello que pudiera afectar la operación habitual de la Compañía y por su naturaleza se encuentre fuera de su control.

**La actividad inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación federal, estatal y municipal.**

La industria inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación en materia de uso de suelo, construcción, regulación ambiental, entre otros. Dicha regulación es supervisada por diferentes autoridades gubernamentales, tanto federales, estatales y municipales, lo cual puede afectar los proyectos de construcción de desarrollos inmobiliarios o la posibilidad de llevar a cabo la adquisición de inmuebles adecuados para venta en función de su ubicación. La continuidad e incremento de la participación de la Compañía en el sector inmobiliario dependen de su capacidad para la obtención oportuna de los permisos y autorizaciones necesarias para estar en condiciones de implementar sus proyectos inmobiliarios. Las modificaciones en las diversas regulaciones aplicables, así como la promulgación de nuevas leyes en esta materia podrían tener un efecto sustancial adverso en las actividades, operaciones y situación financiera de la Compañía, así como en sus proyectos inmobiliarios futuros.

### **Factores de riesgo relacionados con México**

Entorno político y falta de crecimiento global de la economía del país.

### **Administración del Riesgo Cambiario**

Las actividades que realiza la Compañía, la exponen a riesgos en el tipo de cambio. BeGrand en años anteriores ha contratado instrumentos financieros derivados cuyo propósito es mitigar el efecto de los cambios en el costo de insumos que son clave para la construcción.

### **Administración del Riesgo de Tasas de Interés**

Para el caso de los riesgos relacionados con la variación en las tasas de interés, la Compañía utiliza instrumentos financieros únicamente para la cobertura de tasa de



Be Grand®

interés y mantenerla fija en determinados créditos o con un tope máximo dentro de las políticas marcadas por la Dirección de Finanzas en conjunto con el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

### Administración de Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera. La Compañía mantiene una política de total independencia entre el financiamiento de cada uno de los desarrollos inmobiliarios. Para delimitar el riesgo a nivel de cada proyecto, la Compañía utiliza créditos puente, cuya cobranza de las unidades vendidas y la garantía hipotecaria del bien inmueble, son la única fuente de pago y garantía del propio crédito.

### Riesgo de liquidez

El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez consiste en una disciplina financiera que le ayuda a mantener el control de las variables del negocio, para lo cual se apoya con distintas fuentes de financiamiento, pero bajo una posición financiera conservadora que utiliza de forma selectiva líneas de capital de trabajo de mediano y largo plazo a través de créditos puente para fondear la construcción, lo que optimiza la aplicación de los recursos.

BeGrand administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo adecuadas, vigilancia continua de los flujos de efectivo reales y proyectados, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

El inicio y avance de obra está alineado con el nivel de preventas, ajustando el ritmo de la construcción para evitar sobre inventarios en los materiales y gastos relacionados al avance de obra.

Los principales requerimientos de efectivo de la Compañía son para el financiamiento del desarrollo y para la compra de terrenos; para satisfacerlos, la principal fuente de liquidez de la Compañía es el financiamiento a través de créditos simples y/o puente con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos y construcción, y por los anticipos de sus clientes.

El Consejo de Administración, con el apoyo de la Dirección de Finanzas tiene la responsabilidad final por la administración del riesgo de liquidez, para lo cual ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, de los requerimientos de efectivo.



## Resultados de las operaciones y perspectivas

Al 31 de diciembre de 2017, BeGrand escrituró 442 departamentos lo que representa una disminución de 42.30% respecto al mismo periodo del año anterior. La disminución en 2017 en comparación con las 766 unidades individualizadas en 2016 se debe principalmente a que 2016 fue un año con una alta concentración de escrituraciones distribuidas en 5 proyectos y también atribuible al proyecto de BG Alto Polanco Torre 2 con 464 unidades, que se va a comenzar a escriturar en el segundo trimestre de 2018 en lugar de iniciar en noviembre 2017 como se tenía previsto. Un periodo de construcción puede variar entre 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.

Los incrementos en los precios de los insumos y costos de financiamiento por la operación propia de la Compañía, sumado a la estacionalidad de los ingresos y el desfase en la enajenación de la Torre 2 del proyecto BG Alto Polanco, dan como resultado la disminución de la utilidad neta para este año.

### Ventas

Las ventas netas generadas al 31 de diciembre de 2017 son por \$2,551 millones, lo que representa un 23.18% por abajo del año anterior y donde el precio promedio de ventas incrementó 29.13% al pasar de \$4,335 mil en 2016 a \$5,598 mil en 2017.

### Costo de Ventas, Gastos de Administración y Ventas

El Costo de Ventas equivale a \$1,817 millones lo que significa una disminución de 3.34 % al 31 de diciembre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016. Esta variación se debe principalmente a que el costo de ventas es proporcional a la escrituración de viviendas. Al tener un menor número de unidades escrituradas, en este periodo, también el costo de ventas disminuye.

El costo de ventas como porcentaje de los ingresos incrementó 14.61% de 2016 a 2017. En el 2017, el margen bruto fue de 28.77% comparado con un margen bruto de 43.39% del 2016. Este efecto temporal, resultado del reconocimiento anticipado de partidas relacionadas a la construcción del proyecto BG Alto Polanco torre 2, se revertirá con la enajenación de las viviendas estimada para el segundo trimestre de 2018.

Los gastos de administración y ventas disminuyeron 22.97% al 31 de diciembre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016. La proporción de los gastos de venta y



Be Grand®

administración sobre ingresos se mantiene estable al pasar de 17.40% en 2016 a 17.45% en 2017.



### Utilidad antes de Financiamiento, Impuestos, Depreciación y Amortización

La generación de UAFIDA en 2017 fue de \$379 millones en comparación con los \$528 millones generados en 2016.

Integración de UAFIDA		
	2017	2016
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS <sup>(i)</sup>	\$347,209	\$215,984
(+) Impuestos	\$136,512	\$267,556
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$483,721	\$483,540
(+) Resultados Intereses Minoritarios	-\$128,317	\$11,368
(+) Intereses no capitalizados	\$57,634	\$67,506
(-) Productos Financieros	\$39,840	\$39,298
(+) Depreciación	\$6,123	\$5,480
(+) Amortización	\$0	\$0
<b>UAFIDA</b>	<b>\$379,321</b>	<b>\$528,596</b>

(i) Controladora

La Compañía consideró necesario realizar ajustes en el cálculo de su UAFIDA al reconocer el Costo Integral del Financiamiento Capitalizado, el cual proviene de los intereses pagados por los financiamientos de créditos puente y que de acuerdo a la NIIF: NIC 23 Costos por Préstamos, se registran en el costo de venta.

Tomando como base la NIIF 23, la UAFIDA al cierre del año 2017 fue por \$675 millones que significa una disminución de \$45 millones en comparación a la UAFIDA generada al cierre de diciembre 2016 por \$720 millones.



Integración de UAFIDA		
	2017	2016
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS <sup>(i)</sup>	\$347,209	\$215,984
(+) Impuestos	\$136,512	\$267,556
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$483,721	\$483,540
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	\$294,985	\$191,445
(+) Resultados Intereses Minoritarios	-\$128,317	\$11,368
(+) Intereses no capitalizados	\$57,634	\$67,506
(-) Productos Financieros	\$39,840	\$39,298
(+) Depreciación	\$6,123	\$5,480
(+) Amortización	\$0	\$0
<b>UAFIDA</b>	<b>\$674,306</b>	<b>\$720,041</b>

(i) Controladora

### Utilidad de Operación

La utilidad de operación disminuyó 60.13% al 31 de diciembre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016. En los últimos 3 años el margen de operación ha pasado de -0.36% en 2015 a 17.73% en 2017, logrando alcanzar un nivel de estabilización en el ritmo de operaciones.

Al cierre del ejercicio 2017 se originó una utilidad neta de la controladora por \$1347 millones en comparación con la utilidad neta de \$216 millones del año anterior. Esta variación se debe principalmente a descontar de la utilidad después de impuestos, la participación no controladora de la empresa en subsidiarias y partidas extraordinarias.

El resultado de la Compañía sufrió un cambio de acuerdo a lo informado en el reporte del cuarto trimestre de 2017 anterior, publicado en febrero 2018, ya que el auditor consideró realizar un ajuste en el cálculo de la porción del resultado de la no controladora el cual considera las eliminaciones de la consolidación, este ajuste no modifica el resultado integral de la Compañía, pero si genera un cambio en las porciones que corresponden a cada grupo de socios.

El impuesto a la utilidad en 2017 fue por \$136 millones, el cual presentó una disminución de \$131 millones en comparación con el año anterior.

### Ciclo de Capital de Trabajo

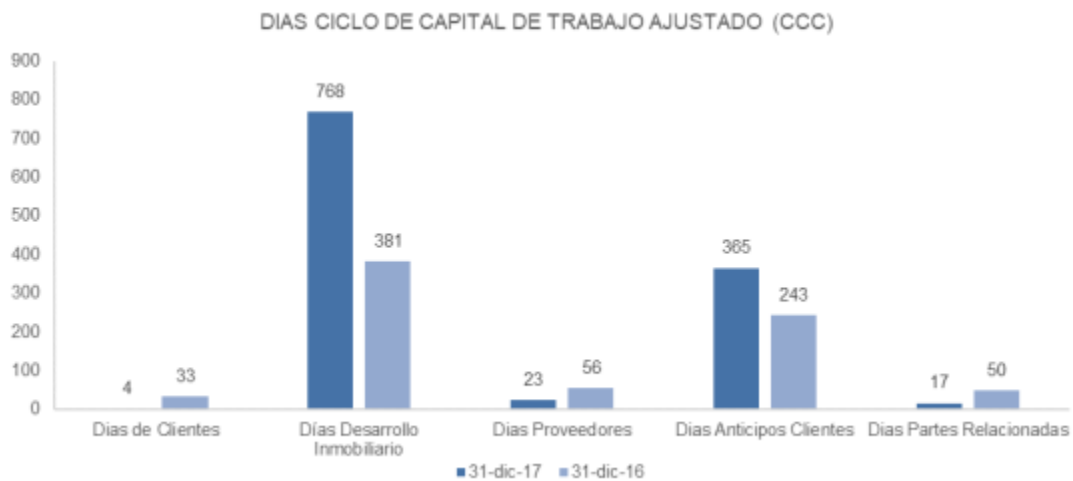
El ciclo de capital de trabajo (CCC) de la Compañía en 2017 fue de 383 días comparado con 116 días del mismo periodo 2016. Esta diferencia refleja el incremento en desarrollo inmobiliario pasando de 381 días a 768 días y parcialmente compensado por los días de anticipos de clientes que incrementaron de 243 días en 2016 a 365 días para 2017.





### Ciclo de Capital de Trabajo Ajustado

El ciclo de capital de trabajo ajustado (CCC), que incluye los días por partes relacionadas neto, de la Compañía en 2017 fue de 400 días comparado con 166 días del mismo periodo 2016.





## Situación financiera, liquidez y recursos de capital

### Caja y Bancos

Los recursos en efectivo de la Compañía se invierten principalmente en instrumentos de inversión de alta calidad crediticia de realización inmediata.

El efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo por los recursos generados por actividades de operación por -\$1,488 millones, más el flujo relacionado a actividades de inversión por \$288 millones y los recursos provenientes de las actividades de financiamiento por \$1,629 millones, dieron como resultado que al 31 de diciembre 2017 se tuviera un saldo en caja por \$1,057 millones, es decir \$430 millones más que en el cierre de 2016.

La Compañía y sus subsidiarias operan con diferentes fideicomisos cuyos fondos son destinados a la construcción, operación, administración y mantenimiento del desarrollo inmobiliario.

Los fondos en Fideicomisos son utilizados para la administración de inmuebles así también por las construcciones que se realicen sobre los mismos y no pueden ser usados para fines distintos a los establecidos en los contratos de los Fideicomisos.

### Apalancamiento y Cobertura de Intereses

La razón de apalancamiento (Deuda Neta / UAFIDA) incrementó 44 pb al pasar de 2.29x al 31 de diciembre de 2016, a 2.73x en el mismo periodo de 2017.

	2017	2016
Deuda Neta	\$1,841,622	\$1,647,929
UAFIDA*	\$674,306	\$720,041
<b>Apalancamiento</b>	<b>2.73 x</b>	<b>2.29 x</b>

*Incluye Costo de Financiamiento Capitalizado\**

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía tiene una deuda total por \$2,899 millones de pesos, es decir un incremento del 27.38% en relación al mismo periodo de 2016. El crecimiento de la deuda se atribuye a un incremento en los saldos de créditos puente, lo cual está directamente relacionado al avance de construcción de los proyectos, y particularmente al proyecto BG Park Bosques Fase I.



Be Grand®

Al 31 de diciembre de 2017 la razón de índice de cobertura de intereses netos fue de 2.16x, comparado a los 3.28x en 2016. Mientras que el costo financiero incrementó \$93 millones de pesos pasando de \$219 millones de pesos al cierre de diciembre 2016 a \$312 millones de pesos en diciembre 2017. El aumento es debido principalmente al incremento en el saldo insoluto dispuesto de las líneas de crédito puente y al aumento de la tasa de referencia TIE 28.

	2017	2016
Intereses Netos	\$312,779	\$219,653
UAFIDA*	\$674,306	\$720,041
<b>Cobertura de Intereses</b>	<b>2.16 x</b>	<b>3.28 x</b>

*Incluye Costo de Financiamiento Capitalizado\**

## Deuda

En cuanto a los vencimientos de la deuda, el 16.04% vence en 2018, el 35.18% en 2019 y el 42.56% vence en 2020, mientras que el 6.21% vence en 2021. Del total de la deuda el 92.33% está contratada a tasa variable, y la deuda contratada a tasa fija representa el 7.67% de la deuda total. La Compañía, en apego a su política de administración de riesgos, contrata coberturas de tasa de interés (CAP's) para mitigar su exposición a un riesgo de movimiento en la tasa de interés.



*\*Cifras en millones*



Be Grand®

	Horizonte de Deuda			
	2018	2019	2020-2021	Total
Banco Mercantil del Norte S.A.	\$0	\$0	\$315,145	\$315,145
Banco Santander S.A.	\$0	\$806,184	\$963,865	\$1,770,049
BBVA Bancomer S.A.	\$298,000	\$158,690	\$0	\$456,690
CSK P S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.	\$166,667	\$55,555	\$0	\$222,222
Sociedad H. Federal/Metrofinanciera	\$0	\$0	\$134,795	\$134,795
<b>Deuda Total</b>	<b>\$464,667</b>	<b>\$1,020,429</b>	<b>\$1,413,805</b>	<b>\$2,898,901</b>

La Compañía determina su ROIC como Utilidad Neta menos Dividendos / Capital Invertido, el cual tuvo un aumento de 1.15% pasando de 4.66% en 2016 a 5.82% en 2017. Asimismo, el ROE (Utilidad Integral del Ejercicio / Capital Contable) presenta una disminución de 46.93%, con un ROE de 59.45% en 2016 con respecto al ROE de 12.51% al cierre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, los activos totales de la Compañía incrementaron a \$8,608 millones, comparado con \$6,294 millones correspondiente al mismo periodo de 2016. El incremento se debe principalmente el avance de obra de los proyectos inmobiliarios que incrementaron el rubro de desarrollo inmobiliario por \$1,928 millones. Esto se compensó parcialmente con los incrementos de la deuda y anticipos de clientes en \$623 millones y \$349 millones respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, el desarrollo inmobiliario incrementó 54.81 %, comparado con el mismo periodo de 2016. Este incremento se atribuye al avance de la construcción que se acumula hasta el momento de la enajenación de viviendas, principalmente del proyecto de BG Alto Polanco Torre 2.

### Informe de Créditos Relevantes

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los créditos con instituciones financieras que la Compañía tiene disponible asciende a la cantidad de \$7,733 millones, de los cuales se tiene un saldo insoluto o monto dispuesto por \$2,899 millones de los cuales \$465 millones son a corto plazo y \$2,434 millones corresponden a largo plazo.

La Compañía planea emitir deuda bursátil por \$1,500 millones a 3 años, con una Garantía de Pago Oportuno del 50% por Sociedad Hipotecaria Federal y un Depósito en Garantía por 3 meses de intereses, que se estima concluir en el primer trimestre de 2018.

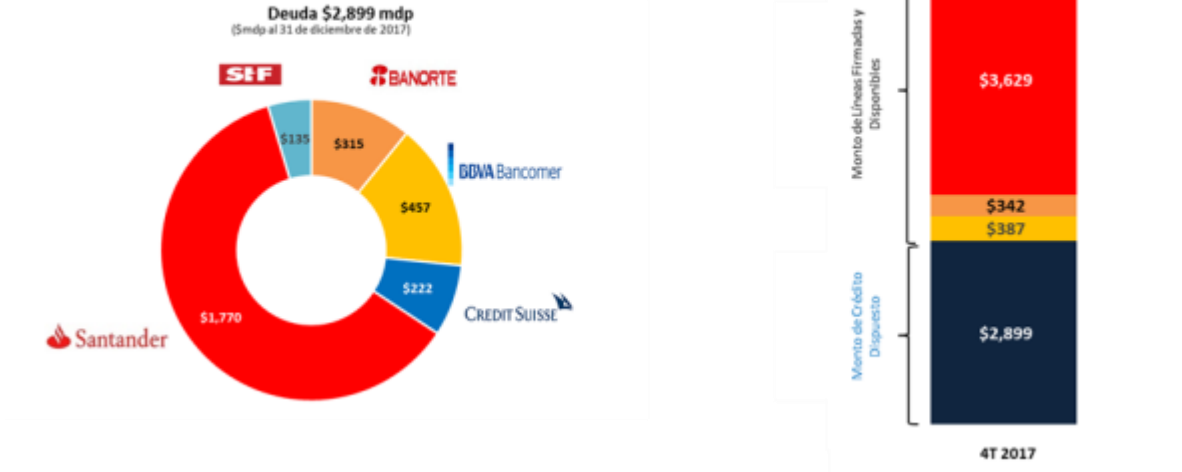


Be Grand®

A continuación, se muestran tablas con la totalidad de los créditos con instituciones financieras de la Compañía al cierre de 2017:

Proyecto	Banco	Moneda	Tasa	Margen	Vence Año	Crédito Autorizado	Saldo al 4T Largo Plazo	Saldo al 4T17 Corto Plazo	Disponible
Contadero	BBVA	MXN	TIIE 28	3.00%	2019	\$546,169	\$158,690	\$0	\$387,478
Alto Pedregal	BANORTE	MXN	TIIE 28	2.90%	2020	\$657,000	\$315,145	\$0	\$341,855
Coapa Fase IV	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	\$219,190	\$111,408	\$0	\$107,782
Polanco Torre II	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2019	\$950,000	\$806,184	\$0	\$143,816
Polanco Torre III	Santander	MXN	TIIE 28	3.30%	2020	\$1,200,000	\$672,457	\$0	\$527,543
Polanco Torre IV	Santander	MXN	TIIE 28	3.25%	2021	\$600,000	\$180,000	\$0	\$420,000
Revolvente	BBVA	MXN	TIIE 28	3.50%	2018	\$100,000	\$0	\$100,000	\$0
Universidad	BBVA	MXN	TIIE 28	3.15%	2017	\$198,000	\$0	\$198,000	\$0
Reforma	Santander	MXN	TIIE 28	3.40%	2022	\$2,430,000	\$0	\$0	\$2,430,000
Parq Bosques	SHF/Metro	MXN	TIIE 28	3.25%	2020	\$611,000	\$134,795	\$0	\$476,205
Operadora BG	CSK P	MXN	16%	0.00%	2019	\$500,000	\$55,555	\$166,667	\$0
						<b>\$8,011,358</b>	<b>\$2,434,234</b>	<b>\$464,667</b>	<b>\$4,834,679</b>

La deuda de la Compañía se encuentra diversificada entre cinco de las instituciones más reconocidas del país, donde el 61.06% le corresponde a Banco Santander, seguida con un 15.75% con BBVA Bancomer, el 10.87% en Banorte, un 7.67% con Credit Suisse y 4.65% con Sociedad Hipotecaria Federal & Metrofinanciera.



**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.

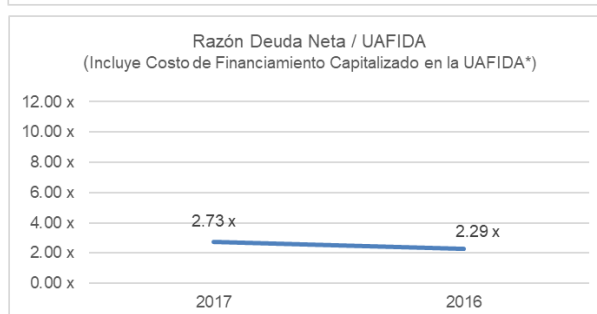
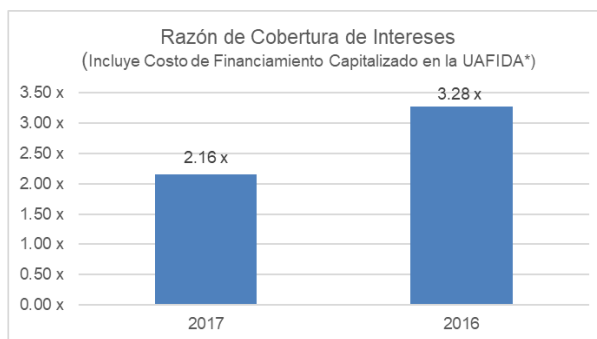
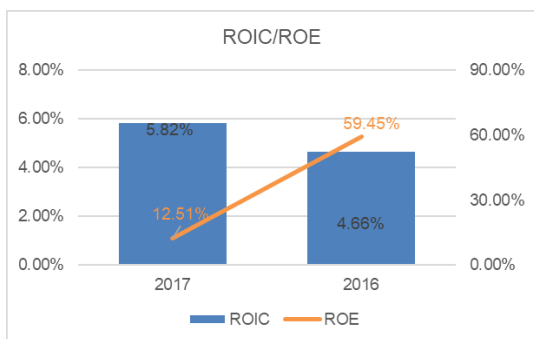
El Sistema de Control Interno está enfocado en mejorar el desempeño organizacional y en reducir el alcance de fraudes, para ello se adoptó el modelo de control propuesto por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).



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		
	2017	2016
Unidades Vendidas	442	766
Ingresos por Enajenación de unidades (miles)	\$2,474,349	\$3,217,258
Razón Deuda Neta / UAFIDA	2.73 x	2.29 x
Razón de Cobertura de Intereses	2.16 x	3.28 x
Utilidad Neta de la Controladora (miles)	\$347,209	\$215,984
Precio Promedio	\$5,598	\$4,200
ROIC	5.82%	4.66%
ROE	12.51%	59.45%
Capital de Trabajo (miles)	\$2,832	\$1,527
Días de Clientes	4	33
Días de Desarrollo Inmobiliario	768	381
Días de Proveedores	23	56
Días Anticipos Clientes	365	243
Días Capital de Trabajo Ajustado*	400	166

*Incluyendo Partes Relacionadas\**





Be Grand®

## Proyectos en Construcción y en desarrollo

BeGrand cuenta con 7 proyectos, que se integran de 11 fases, en desarrollo y comercialización a través de las distintas subsidiarias. De dichos proyectos, 7 fases ya iniciaron su construcción y las 4 fases restantes se encuentran en su etapa de preoperativa. En base a la contribución de los ingresos, el 84.33% son generados por los proyectos con la marca Be Grand y el 15.67% por la marca Be Grand Park.

El total de metros cuadrados vendibles que suman los 7 proyectos (divididos en 11 fases) son aproximadamente 394,478 m<sup>2</sup>, de los cuales el valor de ventas estimado supera los \$20,000 millones.

El proceso de desarrollo de cada proyecto toma aproximadamente 4 años (desde que se adquiere el terreno, hasta el cierre de obra). En términos generales, la construcción de una vivienda residencial toma aproximadamente 30 meses, a partir de la fecha en que comienza la construcción.

A continuación, se presenta la información de cada uno de los proyectos, la cual se basa en estimados, la información que se presenta en esta sección puede sufrir cambios o modificaciones en el futuro derivado de factores externos; por lo tanto, estas cifras deben considerarse, al día de hoy, como estimaciones y no datos definitivos.

Al inicio del año 2017, la Compañía estimaba que los 7 proyectos (divididos en 11 fases) terminarían su construcción en el 4to trimestre de 2021, como se muestra a continuación:

Proyectos	Ubicación	M2		Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
		Vendibles Totales	Construidos			
BG Coapa Fase 3	CDMX	16,921 m2	26,274 m2	\$ 602,507,591	1º Trim 2015	3º Trim 2017
BG Alto Polanco T2	CDMX	45,809 m2	82,001 m2	\$ 2,066,727,074	1º Trim 2015	4º Trim 2017
BG Alto Pedregal	CDMX	39,416 m2	70,063 m2	\$ 1,684,519,160	4º Trim 2015	4º trim 2018
BG Alto Polanco T3	CDMX	44,982 m2	78,677 m2	\$ 2,574,939,602	4º Trim 2015	1º trim 2018
BG Contadero T1	CDMX	28,732 m2	50,636 m2	\$ 1,235,133,681	2º Trim 2017	3º Trim 2019
BG Park Bosques Fase 1	EDO MEX	16,226 m2	26,344 m2	\$ 902,035,233	4º Trim 2016	1º Trim 2019
BG Alto Polanco T4	CDMX	44,982 m2	78,677 m2	\$ 2,698,920,000	4º Trim 2016	4º Trim 2019
BG Universidad	CDMX	53,842 m2	104,930 m2	\$ 2,750,021,000	2º Trim 2017	4º Trim 2019
BG Reforma	CDMX	47,459 m2	80,130 m2	\$ 2,959,580,000	1º Trim 2018	2o. Trim 2021
BG Coapa Fase 4	CDMX	39,368 m2	28,193 m2	\$ 730,683,861	4º Trim 2017	1º Trim 2020
BG Park Bosques Fase 2	EDO MEX	17,500 m2	65,250 m2	\$ 2,312,384,552	1º Trim 2017	1º Trim 2019
<b>Total</b>		<b>395,237 m2</b>	<b>691,175 m2</b>	<b>\$ 20,517,451,754</b>		

Debido a situaciones que son externas a BeGrand, como el sismo de la Ciudad de México en septiembre 2017, el cual requirió detener los trabajos en la construcción de los proyectos mientras se llevaban a cabo todas las revisiones de seguridad por parte de las autoridades y de manera interna con expertos asesores de BeGrand, así como por los nuevos tiempos que se requirieron en el proceso de gestión para





Be Grand®

trámites y permisos, se han ajustado los plazos para la terminación de la etapa de construcción de los proyectos en su fase de inicio como BG Contadero torre I o muy cercano a la fase de individualización como lo es BG Alto Polanco Torre 2.

A continuación, se presentan los 7 proyectos en desarrollo y su nueva fecha de terminación de obra estimada por fase:

Proyectos	Ubicación	M2	M2	Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
		Vendibles Totales	Construidos			
BG Coapa Fase 3	CDMX	16,921 m2	26,274 m2	\$602,507,591	1° Trim 2015	3° Trim 2017
BG Alto Polanco T2	CDMX	45,809 m2	82,001 m2	\$2,066,727,074	1° Trim 2015	4° Trim 2017
BG Alto Pedregal	CDMX	39,416 m2	70,063 m2	\$1,684,519,160	4° Trim 2015	4° trim 2018
BG Alto Polanco T3	CDMX	44,982 m2	78,677 m2	\$2,574,939,602	4° Trim 2015	1° trim 2019
BG Contadero T1	CDMX	28,732 m2	50,636 m2	\$1,235,133,681	2° Trim 2017	3° Trim 2019
BG Park Bosques Fase 1	EDO MEX	16,226 m2	26,344 m2	\$902,035,233	4° Trim 2016	1° Trim 2019
BG Alto Polanco T4	CDMX	44,982 m2	78,677 m2	\$2,698,920,000	4° Trim 2016	4° Trim 2019
BG Universidad	CDMX	53,842 m2	104,930 m2	\$2,750,021,000	2° Trim 2017	4° Trim 2020
BG Reforma	CDMX	47,459 m2	80,130 m2	\$2,959,580,000	1° Trim 2018	2o. Trim 2022
BG Coapa Fase 4	CDMX	39,368 m2	28,193 m2	\$730,683,861	4° Trim 2017	1° Trim 2020
BG Park Bosques Fase 2	EDO MEX	17,500 m2	65,250 m2	\$2,312,384,552	1° Trim 2017	1° Trim 2020
<b>Total</b>		<b>395,237 m2</b>	<b>691,175 m2</b>	<b>\$20,517,451,754</b>		

### Estatus de comercialización de los proyectos en construcción

El precio promedio por unidad de 2017 creció un 29.13% respecto de 2016, llegando a \$5,598 mil en comparación con el precio promedio de 2016 de \$4,200 mil. Los proyectos que destacan en el crecimiento del precio promedio para 2017 fueron BG Coapa y BG Pedregal, ambos en la Ciudad de México.

A diciembre 2017			A diciembre 2016		
Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas	Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas
Be Grand 1	\$ 26,755	3	Be Grand 1	\$ 1,484,338	272
Be Grand 2	\$ 1,966,292	392	Be Grand 2	\$ 161,721	34
Prosepol	\$ 3,826	1	Prosepol	\$ 1,262,645	383
R Canoa	\$ 477,476	46	Coyoacán	\$ 308,554	77
	2,474,349	442		\$ 3,217,258	766
Precio Promedio 2017:	\$5,598		Precio Promedio 2016:	\$4,200	



Be Grand®

A continuación, mostramos el porcentaje del avance de comercialización, respecto al valor de ventas estimado, para los proyectos que actualmente se encuentran en desarrollo:

Proyectos	Comercialización
BG Coapa Fase 3	91%
BG Alto Polanco T2	96%
BG Alto Pedregal	85%
BG Alto Polanco T3	81%
BG Contadero T1	35%
BG Park Bosques Fase 1	82%
BG Alto Polanco T4	34%
BG Universidad	33%
BG Reforma	45%
BG Coapa Fase 4	22%
BG Park Bosques Fase 2	45%
<b>Total</b>	<b>56%</b>



Estados Financieros

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 en			
	2017	2016	2015
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,057,279	627,772	416,934
Partes relacionadas	132,742	463,879	263,582
Cuentas por cobrar	26,261	303,118	46,015
Impuestos por recuperar	32,160	44,577	17,839
<b>Total del activo corriente</b>	<b>1,248,442</b>	<b>1,439,346</b>	<b>744,370</b>
Activo no corriente:			
Depósitos en garantía	3,542	32,264	218
Inversión en asociada	115,793	104,017	25,723
Crédito mercantil	229,299	231,495	449,605
Desarrollo inmobiliario	5,444,134	3,516,564	4,774,616
Mobiliario y equipo, neto	22,627	12,727	18,619
Instrumentos financieros derivados	9,178	8,317	0
Activos por impuestos diferidos	1,534,631	948,826	978,120
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>7,359,204</b>	<b>4,854,210</b>	<b>6,246,901</b>
<b>Total del activo</b>	<b>8,607,646</b>	<b>6,293,556</b>	<b>6,991,271</b>
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente:			
Deuda a corto plazo	464,667	166,667	211,111
Proveedores y otras cuentas por pagar	165,543	514,823	695,672
Impuestos y contribuciones por pagar	17,598	14,099	829
Anticipos de clientes	2,589,437	2,239,760	1,990,090
Otros anticipos recibidos	0	0	40,000
Partes relacionadas	15,718	2,282	6,871
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>3,252,963</b>	<b>2,937,631</b>	<b>2,944,573</b>
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	2,434,234	2,109,034	2,426,912
Reserva actuarial obligaciones laborales	1,252	0	0
Pasivos por impuestos diferidos	1,169,859	864,435	959,856
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>3,605,345</b>	<b>2,973,469</b>	<b>3,386,768</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>6,858,308</b>	<b>5,911,100</b>	<b>6,331,341</b>
Capital contable:			
Capital social	1,970,184	1,468,084	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	0	(50)	(50)
	<b>1,970,184</b>	<b>1,468,034</b>	<b>1,021,434</b>
Resultados acumulados:	<b>(1,490,259)</b>	<b>(572,115)</b>	<b>(290,004)</b>
De años anteriores	(1,302,043)	(788,099)	(201,506)
Del año	(188,216)	215,984	(88,498)
	<b>(1,490,259)</b>	<b>(572,115)</b>	<b>(290,004)</b>
Otras cuentas de capital	(50,526)	(524,831)	(71,500)
Otros resultados integrales	(1,314)	0	0
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	<b>428,085</b>	<b>371,088</b>	<b>659,930</b>
Participación no controladora	1,321,253	11,368	0
Suma el capital	<b>1,749,338</b>	<b>382,456</b>	<b>659,930</b>
Suman los pasivos y capital	<b>8,607,646</b>	<b>6,293,556</b>	<b>6,991,271</b>

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			
	2017	2016	2015
Ingresos de operación:			
Ingresos de operación	2,551,193	3,320,788	1,733,276
Costo de ventas	1,817,152	1,880,033	1,397,731
<b>Utilidad bruta</b>	<b>734,041</b>	<b>1,440,755</b>	<b>335,545</b>
Gastos de operación:			
Otros ingresos operativos, neto	163,472	271,682	158
Gastos de administración	(281,419)	(337,663)	(146,125)
Gastos de venta	(163,727)	(240,237)	(195,785)
<b>Total de Gastos</b>	<b>(281,674)</b>	<b>(306,218)</b>	<b>(341,752)</b>
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>452,367</b>	<b>1,134,537</b>	<b>(6,207)</b>
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a favor	39,840	39,298	17,987
Intereses devengados a cargo	(57,634)	(67,506)	(85,904)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(5,335)	1,316	2,670
Valuación de Instrumentos Financieros	(36,481)	(3,467)	8,632
<b>Total Resultado de Financiamiento</b>	<b>(59,610)</b>	<b>(30,359)</b>	<b>(56,615)</b>
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	0	(538,237)	0
Participación en el resultado de las asociadas	(684)	(71,033)	1,853
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>392,073</b>	<b>494,908</b>	<b>(60,969)</b>
Impuestos a la utilidad corriente	(719)	(12,037)	(11,485)
Impuestos a la utilidad diferido	(135,793)	(255,519)	(16,044)
<b>Utilidad (pérdida) antes de partidas discontinuas</b>	<b>255,561</b>	<b>227,352</b>	<b>(88,498)</b>
Operaciones discontinuas	(36,669)	0	0
<b>Utilidad (pérdida) después de operaciones discontinuas</b>	<b>218,892</b>	<b>227,352</b>	<b>(88,498)</b>
Otros Resultados Integrales:			
Remediación obligaciones laborales	(1,314)	0	0
<b>Total otros resultados Integrales</b>	<b>(1,314)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del ejercicio</b>	<b>217,578</b>	<b>227,352</b>	<b>(88,498)</b>
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora	(188,216)	215,984	(88,498)
Participación no controladora	405,794	11,368	0
	<b>217,578</b>	<b>227,352</b>	<b>(88,498)</b>

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 2015	1,021,484	(50)	1,725	(291,729)	(71,500)		659,930		659,930
Aumento de capital social	446,600						446,600		446,600
Efectos de fusión				20,395	-		20,395		20,395
Efecto por adquisición de compañías bajo control común					(453,331)		(453,331)		(453,331)
Reparto de remanentes distribuibles				(53,477)			(53,477)		(53,477)
Disminución de capital				(465,013)			(465,013)		(465,013)
Utilidad integral del periodo				215,984			215,984	11,368	227,352
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
Distribución de remanentes a fideicomisarios				(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 al retiro						(1,314)	(1,314)		(1,314)
Utilidad integral del periodo				347,209			347,209	(128,317)	218,892
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<b>1,970,184</b>	<b>0</b>	<b>880</b>	<b>(957,028)</b>	<b>(50,526)</b>	<b>(1,314)</b>	<b>962,196</b>	<b>787,142</b>	<b>1,749,338</b>



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 diciembre 2017	31 de diciembre 2016
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	392,073	494,908
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación del ejercicio	6,123	5,480
Intereses devengados a favor	(39,840)	(39,298)
Intereses devengados a cargo	57,634	67,506
Instrumentos financieros derivados	36,481	3,467
Participación en los resultados de compañías asociada	684	71,033
Costo neto del periodo	192	0
Pérdida en venta de acciones y operaciones discontinuadas	(36,669)	538,237
	<u>416,678</u>	<u>1,141,333</u>
 Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	394,298	(235,683)
Impuestos por recuperar	12,417	(26,738)
Depósitos en garantía	28,772	(32,046)
Desarrollos inmobiliarios	(1,927,570)	1,258,053
Proveedores y otras cuentas por pagar	(349,280)	(719,086)
Impuestos y contribuciones por pagar	(413,394)	13,270
Anticipos de clientes	349,677	249,670
Otros anticipos recibidos	0	(40,000)
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	(254)	0
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de operación	<u>(1,488,656)</u>	<u>1,608,773</u>
 <b>Actividades de inversión</b>		
Préstamos a partes relacionadas	317,309	(342,197)
Aportaciones en asociadas	(12,460)	(175,050)
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	(16,023)	(412)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	<u>288,826</u>	<u>(517,659)</u>
 <b>Actividades de financiamiento</b>		
Deuda	575,613	(362,322)
Préstamos de partes relacionadas	(58,238)	(446,064)
Aumento de capital social	602,150	446,600
Distribución de remanentes fideicomisarios	(256,092)	(53,477)
Instrumentos financieros derivados	(37,342)	0
Cambios en porcentaje de participación no controladora	803,246	(465,013)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>1,629,337</u>	<u>(880,276)</u>
 Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	429,507	210,838
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>627,772</u>	<u>416,934</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>1,057,279</u></u>	<u><u>627,772</u></u>



## Anexo Instrumentos Financieros derivados

**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 over-the-counter" 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 over-the-counter" 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 (mark-to-market) 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.





Be Grand®

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 "mark-to-market" 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.

Descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada.

Durante el cuarto trimestre de 2017 se vencieron las siguientes coberturas:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados										
Tipo de Derivado o valor de contrato (I)	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Contraparte	Tipo de Posición	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto nominal / valor nominal	Valor del activo subyacente / variable de referencia Ejercicio / Trimestre actual (Dic 2017)	Montos de vencimientos por año	Año	Condiciones básicas
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander (México)	Compra	feb-17	oct-17	US \$1,000,000	19.7354	US \$1,000,000	2017	Forward T.C. 20.6199
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander (México)	Compra	feb-17	nov-17	US \$1,000,000	19.7354	US \$1,000,000	2017	Forward T.C. 20.7100
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander (México)	Compra	feb-17	dic-17	US \$1,000,000	19.7354	US \$1,000,000	2017	Forward T.C. 20.8061



Información cuantitativa a revelar

Características de los instrumentos financieros derivados a la fecha del reporte

El instrumento financiero derivado con fines de cobertura (CAP de tasa de interés) que tiene la Compañía al 31 de diciembre de 2017, tiene un valor nominal de \$1,025 millones y un valor razonable de -\$17 millones. 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	Tipo de Posición	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto nominal / valor nominal	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor Razonable		Montos de vencimientos por año	Año	Colateral / Líneas de Crédito / valores dados en garantía	Condiciones básicas		
							Ejercicio / Trimestre actual (Dic 2017)	Ejercicio / Trimestre actual (Dic 2016)	Ejercicio / Trimestre actual (Dic 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Dic 2016)						
CAP	Interes	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	abr-20	\$ 109,200,000	7.62%	6.11%	-	3,741,059	N/A	\$154,000,000 \$453,000,000 \$311,000,000 \$17,000,000	dic-17 dic-18 dic-19 abr-20	N/A	Tasa CAP 8.50% TIE a 28 días	
CAP	Interes	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	jul-20	\$ 152,750,000	7.62%	6.11%	-	3,970,454	N/A	\$187,773,482 \$226,840,105 \$457,395,935 \$114,914,601	dic-17 dic-18 dic-19 jul-20	N/A	Tasa CAP 8.50% TIE a 28 días	
CAP	Interes	Banco Santander (México)	Compra	mar-16	sep-19	\$ 360,000,000	7.62%	6.11%	-	1,628,715	-	8,317,022	\$587,003,237 \$839,285,891 \$1,028,229,206 \$28,467,120	dic-16 dic-17 dic-18 sep-19	N/A	Tasa CAP 10.00% TIE a 28 días
CAP	Interes	BANORTE	Compra	may-15	abr-19	\$ 157,017,544	7.62%	6.11%	-	615,140	-	3,715,575	\$270,097,514 \$558,315,904 \$736,519,843 \$517,535,310 \$45,410,995	dic-15 dic-16 dic-17 dic-18 abr-19	N/A	Tasa CAP 10.00% TIE a 28 días
CAP	Interes	Banco Santander (México)	Compra	oct-17	may-19	\$ 65,979,659	7.62%	6.11%	-	1,910,587	N/A	\$126,385,363 \$202,841,910 \$59,128,107	dic-17 dic-18 may-19	N/A	Tasa CAP 9.50% TIE a 28 días	
CAP	Interes	Banco Santander (México)	Compra	dic-17	may-21	\$ 180,000,000	7.62%	6.11%	-	5,103,221	N/A	\$265,995,567 \$361,700,310 \$588,903,798 \$200,000,000	dic-18 dic-19 dic-20 may-21	N/A	Tasa CAP 9.50% TIE a 28 días	

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.



## Notas – Lista de Notas

### 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 consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de septiembre de 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

### Información a revelar sobre la información general sobre los estados financieros

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de septiembre de 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.



## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios

### BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS Notas a los estados financieros consolidados Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique otra denominación)

#### I. Información corporativa y eventos relevantes

##### I. Información corporativa

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

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

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

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

La emisión de los estados financieros consolidados y las notas correspondientes fue autorizada el día 22 de febrero de 2018, por el Consejo de Administración y por la Asamblea General de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

#### II. Eventos relevantes

##### a) Compraventa de acciones

El 8 de febrero de 2016, la Compañía celebró un contrato de compraventa de acciones con Polanco Capital & Holding, S.A. de C.V. (Polanco Capital), con la comparecencia y acuerdo de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (Polanco), mediante el cual Polanco Capital, adquirió 25,000, acciones ordinarias, nominativas, clase I, serie “B”, sin expresión de valor nominal, y 1,087,379,465, acciones ordinarias, nominativas, clase II, serie “B” sin expresión de valor nominal, ambas, representativas del capital social fijo y variable de Polanco, equivalentes al 49% del capital de Polanco. El precio de la venta ascendió a la



Be Grand®

cantidad de \$36,388,299.64 dólares americanos (USD), y generó una pérdida por venta de acciones que ascendió a \$538,237.

**b) Fusión de sociedades**

i) Durante el mes de febrero de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se acordó la fusión de BG 2, (en su carácter de sociedad fusionante) y Vinimotors, S.A. de C.V. (Vinimotors), (en su carácter de sociedad fusionada), como parte de las resoluciones alcanzadas, se aprobaron los estados financieros al 31 de enero de 2016, como base para llevar a cabo la fusión. Como consecuencia de la fusión BG 2, adquirió el dominio de todos los bienes, muebles e inmuebles, patentes, marcas, nombres comerciales y demás bienes integrantes del activo de Vinimotors.

ii) Durante el mes de diciembre de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se acordó la fusión de BG 1, (en su carácter de sociedad fusionante) y R Canoa 235, S.A. de C.V. (Canoa), (en su carácter de sociedad fusionada), como parte de las resoluciones alcanzadas, se aprobaron los estados financieros al 30 de diciembre de 2016, como base para llevar a cabo la fusión. Como consecuencia de la fusión BG 1, es sucesor a título universal de todos los derechos y obligaciones de Canoa y adquirió el dominio de todos los bienes, muebles e inmuebles, patentes, marcas, nombres comerciales y demás bienes integrantes del activo de Canoa.

**c) Adquisición de participación mayoritaria**

Durante el mes de marzo de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, los accionistas mayoritarios de Consorcio ABA, S.A. de C.V., (ABA), acordaron reducir el capital social por la cantidad de \$281,772, equivalentes a 43,440,998 acciones del capital variable serie "A" y 3,000 acciones del capital variable serie "B", quedando como accionista mayoritario con el 99.99% del capital social de ABA, Operadora Be Grand, S.A. de C.V.

**d) Venta de Consorcio ABA, S.A. de C.V.**

El 20 de diciembre de 2017 se realizó la venta de Consorcio ABA, S.A. de C.V. por lo que a partir de esa fecha se dejó de consolidar en los estados financieros de la Compañía. El precio de venta de dicha entidad ascendió a \$50.

**e) Venta de GDC Grupo Desarrollador de Construcciones y Urbanizaciones, S.A. de C.V.**

El 19 de diciembre de 2017 se realizó la venta de GDC Grupo Desarrollador de Construcciones y Urbanizaciones, S.A. de C.V. por lo que a partir de esa fecha se dejó de consolidar en los estados financieros de la Compañía. El precio de venta de dicha entidad ascendió a \$0.09.



Be Grand®

**f) Adquisición de Desarrollos Constructivos de México, S.A. de C.V.**

El 7 de julio de 2017 se realizó la compra del 4.91% de Desarrollos Constructivos de México, S.A. de C.V. la Compañía adquirió las acciones con derecho de voto por lo que a partir de esa fecha empezó a consolidar en los estados financieros de la Compañía.

**g) Venta de acciones de Grand Coyoacán, S.A. de C.V.**

El 1 de febrero de 2017, mediante contrato de compraventa de acciones celebrado por la Compañía, Operadora Be Grand, S.A. de C.V. (Operadora) (los vendedores), Servicios Depec, S.A. de C.V. (Depec) y Coliote y Asociados, S.A. de C.V. (CCA) (los compradores), se realizó la venta de acciones de Grand Coyoacán, S.A. de C.V. (Coyoacán), en los términos de y sujeto a las condiciones del contrato de compra venta de acciones.

Con base en lo estipulado en el contrato de compraventa de acciones, los compradores pagarán a los vendedores un precio de compra de \$25,000,000 (veinticinco millones de pesos 00/100 M.N.), conforme a lo siguiente:

CCA, pagará a la Compañía, la cantidad de \$500, (quinientos pesos 00/100 M.N.) por la acción de Coyoacán de la cual la Compañía es propietaria, CCA, pagará a Operadora:

- i) La cantidad de \$12,499,500 (doce millones, cuatrocientos noventa y nueve mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por 24,999, acciones de Coyoacán, y
- ii) La cantidad de \$12,500,000 (doce millones, quinientos mil pesos 00/100 M.N.) por \$25,500, acciones de Coyoacán, de las cuales Operadora es propietaria.

Los compradores realizarán el pago con fondos inmediatamente disponibles, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria que designen los vendedores y los vendedores deberán emitir la factura correspondiente, misma que deberá de contener todos los requisitos fiscales de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

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

**a) Bases de presentación**

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

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



Be Grand®

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

La inversión en la compañía asociada, 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 asociada, fueron incorporados en los estados financieros de la Compañía a partir del mes siguiente de su adquisición. Los estados financieros del Fideicomiso a través del cual operan ciertas subsidiarias, son consolidados con la información financiera de la Compañía por considerarse como una entidad de propósito específico.

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



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

i) Durante el mes de febrero de 2016, la Compañía vendió el 49% de la participación en Polanco  
 ii) Durante el mes de noviembre de 2016, la Compañía constituyó a BG Servicios 2

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

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

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

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

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





#### d) Clasificación corriente no corriente

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

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

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

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

#### e) Reconocimiento de ingresos

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

La Compañía ha concluido que está actuando como principal en todos los casos, dado que es la principal obligada en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesto 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 escriturar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir neta de devoluciones o descuentos por volumen.



## 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 ingresos por intereses devengados a favor se registran como parte del resultado de financiamiento en los estados de resultados.

### f) Impuestos a la utilidad

#### Impuesto corriente

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

#### Impuesto diferido

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

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

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

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



### g) Transacciones en monedas extranjeras

Las operaciones en monedas extranjeras se registran al tipo de cambio en vigor a la fecha de su celebración. Los activos en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago a la fecha de los estados financieros consolidados, se aplican a resultados.

En la Nota 12, se presentan los principales activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

### h) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo, se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada.

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, cuando se encuentran disponibles para su uso.

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

El valor neto en libros de una partida de mobiliario y equipo se deja de reconocer al momento de la venta o cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan de la venta de una partida de mobiliario y equipo 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 otros ingresos de operación u otros gastos de operación cuando se deja de reconocer la partida.

Las tasas de depreciación anuales son las siguientes:

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

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

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



**i) Arrendamientos**

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

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

**j) Costos por intereses**

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del desarrollo inmobiliario 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) Desarrollo inmobiliario**

La Compañía contabiliza sus operaciones derivadas de la construcción del desarrollo inmobiliario y la enajenación de departamentos, de conformidad con la CINIF 15, "Acuerdos para la construcción de desarrollos inmobiliarios". Debido a que la construcción del desarrollo inmobiliario requiere de un periodo de tiempo sustancial, la Compañía capitaliza el resultado de financiamiento incurrido durante el periodo de construcción.

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 del desarrollo inmobiliario.

**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



Be Grand®

a su valor razonable, activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar.

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

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

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

### **Compensación de instrumentos financieros**

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

### **Valor razonable de los instrumentos financieros**

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios

cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

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

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

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

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



### m) Instrumentos financieros derivados

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

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

### n) Deterioro de activos de larga duración

Se tiene la política de evaluar la existencia de indicios de deterioro sobre el valor de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo 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).

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

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

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



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

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

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

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

### ñ) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### o) Uso de estimaciones

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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



## p) Provisiones

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

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

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

## q) Estado consolidado de flujos de efectivo

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

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

## r) Presentación del estado de resultados integrales

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía se presentan de acuerdo a su función, lo que permite conocer sus niveles de pérdida 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 pérdida de operación comprende los ingresos por enajenación de departamentos, ingresos por servicios y el costo de ventas y gastos de operación. Los rubros de otros ingresos y otros gastos se integran como sigue:





	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Otros ingresos:		
Cancelacion efectos de actualizacion B-10	\$0	\$242,672
Reembolso de gastos	\$57,711	\$43,951
Penalizaciones y moratorios	\$4,871	\$9,438
Asesorias y consultorias	\$4,587	\$628
Acabados y accesorios	\$2,039	\$189
Otros	\$131	\$0
	<u>\$69,339</u>	<u>\$296,878</u>
Otros Gastos:		
Gastos de Obra	-\$14,773	-\$25,196
	<u>\$54,566</u>	<u>\$271,682</u>

### 3. Nuevos pronunciamientos contables

A continuación, se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros que todavía no están en vigor.

#### NIIF 9, Instrumentos financieros: Clasificación y medición

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 Instrumentos financieros que sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: valoración y clasificación y a todas las versiones previas de la NIIF 9. Esta norma recopila las tres fases del proyecto de instrumentos financieros: clasificación y valoración, deterioro y contabilidad de coberturas. La NIIF 9 es aplicable a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Excepto para la contabilidad de coberturas, se requiere su aplicación retroactiva, pero no es necesario modificar la información comparativa.

Para la contabilidad de coberturas los requerimientos generalmente se aplican de forma prospectiva, salvo para limitadas excepciones.

La Compañía tiene previsto adoptar la nueva norma en la fecha de aplicación requerida y no re expresará la información comparativa. Durante 2017, la Compañía ha realizado una evaluación detallada de los impactos de los tres aspectos de la NIIF 9. Esta evaluación se basa en la información actualmente disponible y puede estar sujeta a variaciones por información adicional que esté disponible en 2018 cuando la Compañía adopte la NIIF 9. En general, la Compañía no espera grandes cambios en su estado de situación financiera.



Be Grand®

## NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15, que fue publicada en mayo de 2014 y modificada en abril de 2016, establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma derogará todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente. La Compañía tiene previsto adoptar la nueva norma en la fecha efectiva requerida utilizando el método retroactivo parcial. Durante 2016, la Compañía ha llevado a cabo una evaluación preliminar de la NIIF 15, que se ha completado en el ejercicio 2017.

## NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16, fue emitida en enero de 2016, y reemplaza a la NIC 17, *Arrendamientos*, CINIIF 4, *Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento*, SIC-15, *Arrendamientos operativos-Incentivos* y SIC-27, *Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*. La NIIF 16, establece los principios para el reconocimiento, la valuación, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17.

La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12, meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.



Be Grand®

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16, no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17. Los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación que en la NIC 17, y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16, también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La NIIF 16, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen el 1 de enero de 2019, o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo en bancos	\$251,375	\$433,545
Inversiones de realizacion inmediata	\$27,548	\$23,516
Depositos Bancarios en Moneda extranjera	\$235	\$2,293
Fondos en fideicomisos	\$778,121	\$168,418
	<u>\$1,057,279</u>	<u>\$627,772</u>

La Compañía y subsidiarias, operan con diferentes fideicomisos, los cuales, son utilizados para la administración, adquisición, desarrollo y en su caso, la comercialización de proyectos como inversión a largo plazo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe de fondos en el fideicomiso ascendió a \$778,121 y \$168,418, respectivamente.



Be Grand®

## 5. Partes relacionadas

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

	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Por cobrar:			
Fideicomiso 263117 Proyecto terrazas del pedregal	Afiliada	\$0	\$216,835
Operadora de agencias inmobiliarias	Afiliada	\$20,311	\$158,569
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Afiliada	\$40,000	\$23,200
Grupo Lancedo, S.A. de C.V.	Afiliada	\$295	\$21,656
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	\$9	\$19,848
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Afiliada	\$29	\$9,606
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Afiliada	\$2,985	\$5,475
Fideicomiso ceylan CIB/2310	Afiliada	\$171	\$5,213
Grupo inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	\$3,030	\$3,084
IDU holding internacional	Afiliada	\$150	\$150
Inmob colonia del valle, S.A. de C.V.	Afiliada	\$74	\$74
Fideicomiso HSBC F/253880	Afiliada	\$0	\$70
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Controladora	\$0	\$57
CONINF corporativo, S.A.P.I. de C.V	Afiliada	\$0	\$42
Fideicomiso irrevocable CIB/2599	Afiliada	\$17,517	\$0
Desarrollos cabcar, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	\$6,071	\$0
Fideicomiso empresarial Be Grand MV	Afiliada	\$42,100	\$0
		<u>\$132,742</u>	<u>\$463,879</u>



Be Grand®

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

		Relación	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
<b>Ingresos:</b>				
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Comisiones	Afiliada	\$60	\$59,600
	Reembolso de gastos		\$1,572	\$0
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$14,333	\$8,201
	Pago a cuenta de		\$1	\$0
Desarrollos Cabcar, S.A.P.I de C.V.	Intereses	Afiliada	\$18	\$0
	Reembolso de gastos		\$496	\$0
CIB/2414 Fideicomiso Empresarial MV	Reembolso de gastos	Afiliada	\$10,447	\$0
	Servicios de comercialización		\$1,000	\$0
	Fee de desarrollo		\$988	\$0
Grand Coyoacán, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$41	\$0
	Pago a cuenta de		\$15	\$0
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$683	\$4,451
	Reembolso de gastos	Afiliada	\$0	\$131
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses	Afiliada	\$6,249	\$4,124
	Reembolso de gastos	Afiliada	\$0	\$65
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$2,692	\$953
	Intereses	Afiliada	\$598	\$732
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Servicios administrativos y operativos		\$33	\$0
	Intereses	Afiliada	\$813	\$366
Fideicomiso Ceylán.	Intereses	Afiliada	\$0	\$98
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Intereses	Controladora	\$0	\$5
Fideicomiso Irrevocable de Administración F2599	Servicios de comercialización	Afiliada	\$2,627	\$0
	Fee de desarrollo		\$4,000	\$0
Fideicomiso Ceylan	Intereses	Afiliada	\$373	\$0
Consortio ABA, S.A. de C.V.	Servicios administrativos y operativos	Afiliada	\$53	\$0
<b>Gastos:</b>				
Grupo Inmobiliario CARR S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$0	\$2,686
	Arrendamiento de inmuebles		\$5,082	\$0
	Reembolso de gastos		\$2,636	\$0
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$0	\$1,046
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$2,798	\$103
	Servicios administrativos y operativos		\$747	\$0
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	\$0	\$34
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses	Afiliada	\$0	\$17
	Intereses	Afiliada	\$0	\$33
Vertiquitectura, S.A. de C.V.	Servicios parciales de construcción	Afiliada	\$180,935	\$0
Edificadora Sanmi, S.A. de C.V.	Servicios parciales de construcción	Afiliada	\$100,668	\$0



Be Grand®

Fideicomiso 263117 Proyecto Terrazas del Pedregal	Servicios parciales de construcción	Afiliada	\$124,571	\$0
Construcciones Tasana, S.A. de C.V.	Servicios parciales de construcción	Afiliada	\$62,373	\$0
Desarrolladora Santa Casilda, S.A. de C.V.	Servicios parciales de construcción	Afiliada	\$21,164	\$0
Nicolas Carrancedo Carredano	Arrendamiento de inmuebles	Afiliada	\$1,237	\$0
Nicolas Carrancedo Ocejo	Arrendamiento de inmuebles	Afiliada	\$2,605	\$0

## 6. Inversión en asociada

### Asociada:

Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V. \$ 115,773

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.

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



Be Grand®

	Al 31 de diciembre de 2016	Aportaciones	Participación en el resultado de compañía asociada	Al 31 de diciembre de 2017
Desarrollos cabcar SAPI de C.V.	\$104,017	\$12,440	-\$684	\$115,773
			<u>Desarrollos Cabcar SAPI de C.V. 2017</u>	
Estado de Situacion Financiera				
Activo corriente			\$222,219	
Activo no corriente			\$6,061	
Total de activos			<u>\$228,280</u>	
Total de pasivo			\$12,038	
Total de capital contable			<u>\$216,242</u>	
Total de pasivo y capital contable			<u>\$228,280</u>	
			<u>Desarrollos Cabcar SAPI de C.V. 2017</u>	
Estado de Resultados				
Perdida antes de impuestos a la utilidad			-\$2,421	
Perdida integral del año			<u>-\$1,369</u>	

h) La participación en los resultados de la compañía asociada representó por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, un cargo a resultados por un monto de \$684.



**7. Desarrollo inmobiliario**

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Terreno	\$2,112,748	\$2,094,984
Anticipos para construcción	\$517,747	\$409,355
Construcción en proceso	\$2,813,639	\$1,012,225
	\$5,444,134	\$3,516,564

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo Inicial	\$1,012,225	\$2,667,609
Construcción en proceso	\$1,591,117	-\$1,843,362
Resultado financ capitalizado	\$210,297	\$187,978
Saldo al 31 de Diciembre	\$2,813,639	\$1,012,225

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

**BG 1**

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

El proceso de demolición y adecuación concluyó durante 2013.

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

Durante el ejercicio 2014, BG 1, inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase III de BG Lomas, la cual consiste en una torre de 110 departamentos.





Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 contaba con una promesa de venta de 56 departamentos que representaron el 51% de dicha Fase.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 el desarrollo BG Lomas se encuentra totalmente escriturado.

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

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

Para el 31 de diciembre de 2017, la construcción de la Fase I lleva un avance del 22%. BGI contaba con una promesa de venta de 187 departamentos que representan el 69% de dicha torre.

Durante el ejercicio 2017 la compañía celebró un contrato de fideicomiso de administración y fuente de pago CIB/2599, que servirá como constructor y administrador del proyecto, el avance realizado hasta el mes de junio 2017 fue traspasado a dicho fideicomiso para ejercer la administración.

## **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 proyecto Coapa. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de la Fase III del desarrollo, concluyó durante el ejercicio 2012, durante el mismo ejercicio BG 2 concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de IV de Coapa, la cual consistió en 640 departamentos distribuidos en 16 torres.

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



Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de varios terrenos ubicados en el Ejido "La Purísima" del Municipio de Loreto, Baja California Sur, por un valor de \$230,000, al 31 de diciembre de 2015, BG 2 está en fase de estudio de proyectos.

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 ejercicio 2013. Durante el mismo ejercicio BG 2, concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I de Pedregal, la cual consistió en una torre de 325 departamentos y durante el mismo ejercicio, BG 2 inició con la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes.

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

Durante el ejercicio 2015, BG 2 inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase II de Coapa, la cual consiste en cuatro torres de 160 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2015, BG 2 contaba con una promesa de venta de 130 departamentos que representaron el 81% de dicha Fase.

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

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

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

## Polanco

El 26 de agosto de 2008, 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 USD a un tipo de cambio de \$10.1183, para la construcción del desarrollo inmobiliario Alto Polanco. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de Alto Polanco concluyó durante el ejercicio de 2011.

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



Al 31 de diciembre de 2015, la construcción se terminó a excepción de algunos detalles en departamentos y roof gardens. Se inició con la escrituración y entrega de 85 departamentos. Durante el ejercicio 2015, 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 lleva el 80% de construcción, con una promesa de venta de 384 departamentos, así mismo la torre 3 y 4, tiene un avance de construcción del 50%.

### 8. Mobiliario y equipo, neto

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

	Al 31 de Diciembre de			
	2017		2016	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Mobiliario y equipo	\$25,550	\$20,318	\$25,550	\$16,668
Equipo de cómputo	\$7,172	\$4,437	\$5,836	\$2,697
Equipo de oficina	\$5,668	\$4,472	\$4,746	\$4,408
Equipo de transporte	\$1,010	\$844	\$1,010	\$642
Mejoras a locales	\$13,727	\$429	\$0	\$0
	<u>\$53,127</u>	<u>\$30,500</u>	<u>\$37,142</u>	<u>\$24,415</u>
Mobiliario y equipo neto	<u>\$22,627</u>		<u>\$12,727</u>	

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

### 9. Deuda

- a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la deuda con vencimiento menor a 12 meses se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	2017	2016
MXN	CSKP S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R	16 % Fija	2018	\$166,667	\$166,667
MXN	BBVA Bancomer S.A. Institucion de banca multiple	TIIIE 28 + 3.25 %	2018	\$100,000	
	grupo financiero BBVA Bancomer	TIIIE 28 + 3.15%	2018	\$198,000	
				<u>\$464,667</u>	<u>\$166,667</u>



Be Grand®

## Operadora

### i) Fideicomiso de garantía

Conforme a los requerimientos del contrato de crédito, 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) con CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R por un monto de hasta \$500,000, con un plazo de vencimiento en 2019, los cuales generaran intereses ordinarios por una tasa fija del 16%. Al 31 de diciembre de 2017, la Operadora tiene una deuda por pagar de \$166,667.

## BG2

vii) Durante el mes de junio de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito revolvente con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo, hasta por un importe de \$100,000, con vencimiento en julio 2018, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25% sobre una TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$100,000.

b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la deuda con vencimiento mayor a 12 meses se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	2017	2016
MXN	Banco Santander México S.A. de C.V. Institucion de banca multiple	TIIE 28 + 3.30%	2019	\$806,184	\$521,487 Polanco T2
		TIIE 28 + 3.30%	2020	\$672,457	\$458,800 Polanco T3
		TIIE 28 + 3.30%	2020	\$0	\$173,907
		TIIE 28 + 3.30%	2020	\$111,408	\$0 BG2
		TIIE 28 + 3.25%	2021	\$180,000	\$0 Polanco T4
MXN	BBVA Bancomer S.A. de C.V. Institucion de banca multiple	TIIE 28 + 3.25%	2019	\$0	\$441,438 BG2 Pedregal
		TIIE 28 + 3.50%	2018	\$0	\$100,000 BG2
		TIIE 28 + 3.00%	2019	\$158,690	\$7,000 BGI contadero
MXN	Banco mercantil del norte S.A. de C.V.	TIIE 28 + 2.90%	2020	\$315,145	\$184,180 BG2 alto pedregal
MXN	CSKP S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R	16 % Fija	2019	\$55,555	\$222,222 OBG cap trabajo
MXN	Sociedad Hipotecaria federal/ Metrofinanciera	TIIE 28 + 2.45	2021	\$134,795	\$0 BGI Park Bosques
				<u>\$2,434,234</u>	<u>\$2,109,034</u>

## BG1

Durante el mes de septiembre de 2016, BG1, celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo del proyecto Contadero, hasta por un importe de \$546,169, los cuales se podrán disponer en 4 Fases; en la primer Fase hasta por un monto de \$123,116, equivalentes a 79 viviendas, en la segunda Fase hasta por un monto de \$152,187, equivalentes a 79 viviendas, en la tercera Fase hasta por un monto de \$180,061, equivalentes a 81 viviendas y en la cuarta Fase hasta por un monto de \$90,803, equivalentes 32 viviendas; con vencimiento al mes de marzo de 2019, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la



Be Grand®

tasa ordinaria que resulte de sumar 3.00% puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, BGI solo dispuso de un monto de \$158,690.

Durante el mes de marzo de 2017 el fideicomiso CIB/2599 celebró un contrato de apertura de crédito simple con intereses y garantía hipotecaria, con Sociedad Hipotecaria Federal destinado al desarrollo de 93 (noventa y tres) viviendas del proyecto denominado "Park bosques", hasta por un monto de \$611,000 por un periodo de disposiciones de hasta 36 meses y con un periodo de pago de hasta 48 meses contados a partir de la fecha de contrato y con opción a ser ampliado hasta por dos periodos de seis meses cada uno, el contrato contempla una tasa de interés ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 245 puntos base a la TIIE a 28 días sobre el monto dispuesto. Dicho contrato contempla a BGI y GFC son co-acreditadas por lo que cada una reconoce la deuda en proporción a su participación en el fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2017, BGI reconoce un monto de \$134,795.

## BG2

Durante el mes de agosto de 2014, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo del proyecto Pedregal, hasta por un importe de \$500,981, con vencimiento en agosto 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25% sobre una TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, BG2 liquido el saldo de la línea de crédito.

Durante el mes de junio de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito revolvente con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo, hasta por un importe de \$100,000, con vencimiento en julio 2018, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.50% sobre una TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$100,000.

Durante el mes de junio de 2016, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, destinado para capital de trabajo del Proyecto Coapa de la Fase 3 y 4, hasta por un importe de \$438,380 , los cuales serán destinados para la Fase 3, hasta por un importe \$218,447 , y para la Fase 4, hasta por un importe de \$219,932 , con vencimiento al mes de junio de 2020, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$111,408 correspondiente a la fase 4, BG2 liquido el saldo de la línea correspondiente a la fase 3.

Durante el mes de abril de 2016, BG2, celebró un contrato de crédito simple con Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. (Banorte), destinado para capital de trabajo del Proyecto Alto Pedregal hasta por un importe de \$657,000, con vencimiento al mes de abril de 2020, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 2.90, puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$315,145.



Be Grand®

Durante el mes de diciembre de 2017, BG2, celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, destinado para capital de trabajo del Proyecto Universidad hasta por un importe de \$198,000, con vencimiento al mes de abril de 2018, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.15, puntos porcentuales a la TIE de 28 días.

## Operadora

### ») Fideicomiso de garantía

Conforme a los requerimientos del contrato de crédito, durante el mes de mayo de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso CIB/2008, entre Carr Holdings, S.A. de C.V. (CARR), GICARR, Operadora, la Compañía, BG Servicios, BG 2, Coyoacán, BG 1 y Canoa (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), los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria del 16% fija, convencimiento en junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía pagó se tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$55,555.

## Polanco

Durante el mes de abril de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de Alto Polanco T2, por una línea de crédito hasta por un monto de \$950,000, con vencimiento al mes de abril 2018, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$806,184.

Durante el mes de marzo de 2016, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$1,200,000, con vencimiento al mes de marzo 2020, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.30 puntos porcentuales a la TIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$672,457.

Durante el mes de diciembre de 2017, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de Alto Polanco torre 4, por una línea de crédito hasta por un monto de \$600,000, con vencimiento al mes de junio 2021, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2017, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$180,000.



Be Grand®

## 10. Anticipos de clientes

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

Concepto	Saldo inicial			Saldo Final
	2016	Aumentos	Aplicaciones	2017
Anticipos de clientes	\$2,239,760	\$6,233,947	-\$5,884,270	\$2,589,437

## 11. Saldos en moneda extranjera

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

	2017		
	Dólares Americanos	Tipo de Cambio	Pesos Mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 12	19.7350	\$237
Posición monetaria activa			\$237

	2016		
	Dólares Americanos	Tipo de Cambio	Pesos Mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 111	20.6600	\$2,293
Posición monetaria activa			\$2,293

b) Los tipos de cambio utilizados para convertir los importes anteriores a pesos mexicanos fueron \$19.7350 y \$20.6600, por USD, respectivamente. Al 22 de febrero de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$18.6574, por USD.



Be Grand®

## 12. Capital contable

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

Serie	Capital	Al 31 de diciembre de			
		2017		2016	
		Acciones	Importe	Acciones	Importe
A	Mínimo fijo	\$50,000	\$50	\$50,000	\$50
A	Mínimo fijo no exhibido	\$0	\$0	-\$50,000	-\$50
B	Variable ilimitada exhibido	\$1,970,133,643	\$1,970,134	\$1,468,033,653	\$1,468,034
		<u>\$1,970,183,643</u>	<u>\$1,970,184</u>	<u>\$1,468,033,653</u>	<u>\$1,468,034</u>

b) Durante el mes de marzo de 2014, mediante acta constitutiva se suscribió el capital social en un mínimo de \$50, representado por 50,000 acciones Serie A, ordinarias y nominativas con un valor nominal de un peso. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social mínimo suscrito se encuentra íntegramente exhibido por los accionistas.

c) 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.

d) Durante el mes 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.

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

f) Durante el mes 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.

g) Durante el mes 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





Be Grand®

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 diciembre de 2017 y 2016, la reserva legal asciende a \$1,725.

### 13. Impuestos a la utilidad

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

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

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

	2017	2016
ISR Corriente	\$689	\$12,037
ISR Diferido	<u>\$135,823</u>	<u>\$255,519</u>
	<u>\$136,512</u>	<u>\$267,556</u>



Be Grand®

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

c) Los efectos de las diferencias temporales que integran el activo (pasivo) de impuestos diferidos, se listan a continuación:

	2017	2016
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>		
Anticipo de clientes	\$755,361	\$671,368
Pérdidas fiscales	\$775,901	\$276,933
Instrumentos financieros derivados	\$2,050	-
Mobiliario y equipo, neto	\$377	\$525
Provisiones	\$942	-
<b>Total de activos por impuestos diferidos</b>	<b>\$1,534,631</b>	<b>\$948,826</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>		
Desarrollo inmobiliario	\$306,349	\$390,595
Costo de ventas	\$734,741	\$292,559
Resultado del financiamiento capitalizado	\$128,769	\$178,786
Instrumentos financieros derivados	-	\$2,495
<b>Total de pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>\$1,169,859</b>	<b>\$864,435</b>
<b>Total del impuesto diferido, activo</b>	<b>\$364,772</b>	<b>\$84,391</b>

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

	2017	2016
Tasa legal ISR		
Impacto de las partidas a conciliar:	30%	30%
No deducibles	20%	19%
Efectos inflacionarios fiscales	20%	4%
Pérdidas fiscales	-5%	-8%
Inversión en asociada	-61%	-
Otros	-23%	9%
<b>Tasa efectiva</b>	<b>-39%</b>	<b>54%</b>



Be Grand®

e) Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía determinó utilidades fiscales de \$2,457 y \$40,124, respectivamente, las cuales causaron un impuesto de \$735 y \$12,037, respectivamente.

f) Pérdidas fiscales

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

Año de la pérdida	Monto de las pérdidas actualizadas	Fecha de expiración
2009	\$1,010,370	2019
2010	\$33	2020
2011	\$28	2021
2012	\$25	2022
2013	\$203,728	2023
2014	\$481,503	2024
2015	\$130,860	2025
2016	\$21	2026
2017	\$696,253	2027
<b>Total</b>	<b>\$2,522,821</b>	

g) Saldos fiscales

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

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



## 15. Contingencias y compromisos

### a) Desarrollo inmobiliario

Polanco, BG1 y BG 2 se encuentran en proceso de realizar la preventa de los departamentos que integran ciertas Fases de cada uno de los desarrollos, por lo cual realizan contratos de promesa de compraventa con los compradores, en los cuales los compradores se obligan a realizar anticipos del 25% del precio de la transacción como mínimo y una vez cubierto el precio total, las desarrolladoras se 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.

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

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

### b) Fideicomisos

Con fundamento en la cláusula decima primera del contrato del CIB/2008, se establecen ciertas obligaciones a los Fideicomitentes:

- Defender la propiedad y titularidad y los derechos del Fiduciario y del Fideicomisario en primer lugar sobre el patrimonio del CIB/2008, contra cualquier reclamación y actos de cualquier persona distinta del Fiduciario y del Fideicomisario en primer lugar.
- Abstenerse de crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opción a favor de cualquier persona en relación con el patrimonio del CIB/2008, o cualquier parte del mismo.
- No intentar vender, transferir, gravar, entregar, transferir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera del patrimonio del CIB/2008, o cualquier parte del mismo.
- Dar aviso por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente en primer lugar de cualquier circunstancia o evento que cause o pueda causar la pérdida, destrucción o disminución importante del valor del patrimonio del CIB/2008, o cualquier parte del mismo.



**c) Regulaciones fiscales**

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

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

**Dividendos pagados, acciones ordinarias**  
\$0

**Dividendos pagados, otras acciones**  
\$0

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción**  
\$0

**Dividendos pagados, otras acciones por acción**  
\$0