

FECHA: 29/03/2023

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	BEGRAND
RAZÓN SOCIAL	BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR A- a HR A+ para la emisión BEGRAND 18 y modificó la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (29 de marzo de 2023) - HR Ratings revisó al alza la calificación de HR A- a HR A+ para la emisión BEGRAND 18 y modificó la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable

La revisión al alza de la calificación de BEGRAND 18 se base en la revisión al alza de la calificación de Begrand S.A.P.I. de C.V., la cual se fundamenta en la consolidación de los proyectos dentro del vehículo de inversión comercialmente conocido como Fideicomiso CIB/2414, que se integra por los proyectos inmobiliarios Be Grand Reforma; Downtown Reforma Be Grand del Valle y otros, a partir de lo cual ya no se considera el riesgo de una futura reclasificación contable, derivada de la inversión en fideicomisos y/o subsidiarias; así mismo, la inclusión del inventario prevé una mejora en la originación de nuevas ventas. En términos operativos, se tomó en cuenta una TMAC en ingresos de 51.9% para el periodo 2022-2025, en línea con el crecimiento observado en la cuenta de Anticipos de Clientes al cierre de 2022, así como la estimación del crecimiento en el inventario terminado, durante el periodo de proyección. Adicionalmente, se consideró el crecimiento de 4.5% en el Flujo Libre de Efectivo (FLE) al cierre de 2022, en relación con lo observado al cierre de 2021, derivado principalmente de un mayor desplazamiento de inventarios al estimado. Esto resultó en un DSCR de 0.4x al cierre de 2022, en comparación con 0.2x en 2021 y 0.9x estimado para el mismo periodo, así como un DSCR con caja observado de 0.4x, en comparación con 0.2x en 2021 y 1.0x en el escenario base. Por otro lado, Be Grand reportó una disminución de 62% en ingresos totales en relación con el año anterior y 45% en comparación con el escenario base. Esta reducción es consecuencia principalmente de una desaceleración en la venta de departamentos, que a su vez se debe a una limitada oferta en el catálogo de unidades, por el avanzado proceso de escrituración en los proyectos que ya se encuentran concluidos.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Disminución en Ingresos totales. Al cierre de 2022 Be Grand reportó ingresos por P\$1,033m, lo cual representa una disminución de 45.0% en relación con P\$1,877m en el escenario base. Lo anterior responde principalmente a una reducción de disponibilidad de unidades, debido al avanzado proceso de escrituración en los desarrollos que se encuentran concluidos o en etapas más avanzadas del proceso.

Adicionalmente, el precio promedio por unidad se mantuvo en línea con lo observado en 2021, sin embargo, fue 17.0% menor al escenario base.

Presión en margen EBITDA. Adicional a la disminución en ingresos totales, la empresa registra presión en los costos de venta y operación, principalmente relacionados con construcción y desarrollo. Lo anterior se traduce en un efecto de contracción, tanto en el margen bruto como en el margen EBITDA. Como consecuencia, Be Grand reportó un EBITDA de P\$139m, que resultó 71.8% menor a P\$492 en el escenario base. Adicionalmente, se reportó una contracción en el margen EBITDA, de 26.2% en el escenario base a 13.4% en 2022.

Incremento en deuda total por consolidación de proyectos. Al cierre de 2022, Be Grand reporta un total de deuda de P\$4,713m, lo cual es 76.3% mayor a lo estimado en el escenario base. Lo anterior es consecuencia, principalmente, de la consolidación de

FECHA: 29/03/2023

la deuda de Be Grand Reforma, Downtown Reforma y Be Grand del Valle, que asciende a P\$2,637m. En contraste, en términos comparables se observó una disminución en comparación con el cierre de 2021.

Expectativas para Periodos Futuros

Avance en desarrollos impulsará recuperación en ingresos. De acuerdo con el avance en los distintos desarrollos, esperamos que Be Grand reporte incrementos en los ingresos en línea con el incremento en la disponibilidad de viviendas. Derivado de lo anterior, esperamos que la Empresa reporte ingresos totales por P\$3,612m hacia el cierre de 2025, lo cual representa una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 51.8%.

Crecimiento en márgenes por estabilización en costo de venta. Si bien nuestros escenarios consideran que se mantenga la presión en costo de venta en el corto plazo, estimamos que esta se libere gradualmente a partir de 2024, mostrando una mayor estabilidad hacia el cierre del periodo proyectado. Adicionalmente, esperamos una mayor absorción en los gastos generales, debido a la recuperación en ingresos. Como consecuencia, esperamos un margen EBITDA promedio de 23.5% para 2022-2025.

Crecimiento en FLE impulsado por resultados operativos. En línea con el incremento en la escrituración de viviendas, como en el avance en el desarrollo de los proyectos, esperamos que la Empresa se beneficie de una mayor rotación en los inventarios, así como de incrementos en los anticipos de clientes. Aunado a lo anterior y, en conjunto con el crecimiento en resultados operativos, esperamos un FLE de P\$1,569m hacia el cierre de 2025.

Factores que podrían subir la calificación

Disminución en deuda total. En caso de realizar nuevas amortizaciones anticipadas, que se traduzcan en un incremento de 20% en el DSCR, o bien, en una reducción de 46% en deuda neta, la calificación podría modificarse positivamente.

Factores que podrían bajar la calificación

Generación de FLE menor a la esperada. Debido a los niveles de servicio de la deuda estimados para Be Grand, una disminución de 12% en FLE durante el periodo proyectado, se traduciría en una reducción en el DSCR, así como en un incremento en la métrica de años de pago (Deuda Neta / FLE). Lo anterior podría resultar en una revisión a la baja de la calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

Ricardo Espinosa
Analista Sr. de Corporativos
ricardo.espinosa@hrratings.com

Alfredo Márquez

FECHA: 29/03/2023

Analista de Corporativos
alfredo.marquez@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, agosto de 2021
Garantías Parciales para Emisiones de Deuda Estructuradas y Quirografarias, marzo 2019

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior BEGRAND 18: HR A- con Revisión en Proceso

Fecha de última acción de calificación 20 de diciembre de 2022

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2018 - 2022

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Estados financieros dictaminados por Deloitte, Estados financieros trimestrales de la

BMV e información proporcionada por la Empresa

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y

FECHA: 29/03/2023

confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR