

Comunicado de Prensa

PCR Verum Revisa Perspectiva de Be Grand a 'Estable' y Afirma Calificaciones de 'BBB+/M' y '2/M'

Monterrey, Nuevo León (Mayo 26, 2023)

PCR Verum ratificó las calificaciones corporativas de 'BBB+/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente, de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. ('Be Grand'), al igual que la calificación de 'A+/M' correspondiente a la emisión de CBs de Largo Plazo 'BEGRAND 18'. Por su parte, fue modificada la perspectiva para la calificación de largo plazo y la emisión de CBs a 'Estable' desde 'Negativa'.

El cambio en la perspectiva de largo plazo a "Estable" obedece a la recuperación en la dinámica de preventas y compromiso de venta por proyecto de Be Grand; con base en ello, se estima un repunte en su desempeño conforme se mantienen los tiempos previstos para la entrega de sus proyectos activos. Si bien, la compañía registró un relevante aumento en sus niveles de apalancamiento, dicha situación se debe principalmente a la consolidación del Fideicomiso CIB/2414 en donde se sumó la deuda de BG del Valle y BG Reforma, no obstante, esta situación comenzó a regularizarse en el 1T23 en vista del inicio de escrituraciones de BG Reforma y Downtown Reforma, aunado a que la razón de Deuda Total respecto al valor del Desarrollo Inmobiliario observa una significativa mejora que permitiría esperar bajas más consistentes hacia adelante. Asimismo, las calificaciones incorporan la fortaleza operativa y el buen posicionamiento de su marca, ahora siguiendo de manera predominante esquemas de riesgo compartido para el desarrollo de nuevos proyectos. Por otra parte, estas permanecen limitadas por los riesgos inherentes a los intensos requerimientos de capital que plantea su modelo de negocio y próximo perfil de vencimientos, junto con la fuerte sensibilidad derivada de su concentración en el sector inmobiliario vertical para los segmentos 'Residencial' y 'Residencial Plus'.

La calificación de 'BEGRAND 18' refleja la mejora crediticia brindada por una garantía parcial otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), equivalente al 50% del saldo de principal insoluto. Asimismo, cuenta con una garantía de hasta 3 (tres) periodos de pago de intereses de fondo de reserva.

Perspectiva 'Estable'

Mejoras en las calificaciones de Be Grand se darían ante un consistente fortalecimiento en su rentabilidad operativa que le permita mantener bajos niveles de apalancamiento (Deuda Neta a EBITDA < 3x) y una generación de efectivo robusta para hacer frente a sus requerimientos de capital de trabajo. Por su parte, las calificaciones serían ajustadas a la baja en caso de sostener por mayor tiempo del esperado los elevados niveles de apalancamiento operativo, por presiones a su liquidez



que limiten su margen de maniobra para cumplir con próximos vencimientos de deuda, o bien, por retrasos de momento no contemplados en la entrega de sus proyectos activos, entre otros factores.

Recuperación en Preventas y Compromiso de Venta por Proyecto. Considerando los proyectos en desarrollo y los lanzados, el número de cartas oferta de compra firmadas por clientes registró un promedio mensual a 28 unidades durante 2022, 23 en 2021 y 21 durante 2020. Como reflejo de cierto agotamiento de inventario, dicho dato se redujo a 19 por mes en el 1T23. Asimismo, se destaca que en BG Reforma y Downtown Reforma, ambos recién iniciados sus procesos de escrituración, mantiene niveles compromiso de venta en torno al 70%, en tanto que en otros en desarrollo superan el 40%.

Expectativa de Sólido Repunte en su Desempeño. En 2022 y 2021, Be Grand mantuvo la tendencia a la baja en sus Ventas netas (-65.5% y -31.0%) derivado del escaso inventario disponible por el buen avance previo en sus escrituraciones. Asimismo, por el retraso en la entrega de BG Reforma y Downtown Reforma, el declive en su rentabilidad se prolongó más allá de lo previsto inicialmente, además agudizado por la consolidación del Fideicomiso Empresarial CIB/2414. Positivamente, la tendencia negativa comenzó a ser revertida en el 1T23 tras el inicio de la escrituración de dichos proyectos, con un EBITDA de Ps\$175.2 millones (+61.6% vs 1T22) y un razonable margen del 31.6%, el cual se estima sea mantenido a lo largo del ejercicio. La compañía ha conservado el buen manejo de precios y su estructura de costos pese al entorno inflacionario en sus principales insumos.

Aumento Transitorio en Apalancamiento. Tras la consolidación del Fideicomiso Empresarial CIB/2414 que obligó el reconocimiento de Ps\$2,636.8 millones como deuda adicional, el apalancamiento de Be Grand se encuentra en niveles altos. No obstante, en el 1T23 la razón de Deuda Neta a EBITDA UDM se vio disminuida a 26.5x a partir de 46.3x (4T22), con un 6.1x considerando únicamente el EBITDA del trimestre anualizado. El apalancamiento continuaría regularizándose ante el nuevo dinamismo en el desempeño de la compañía, esperando que a mediano plazo retome los niveles de ~3x vistos entre 2019 y 2021. Favorablemente, la razón de Deuda Total a Desarrollo Inmobiliario reflejó un proceso menos apalancado y el éxito en las preventas; al cierre del 1T23 mejorando al 39.9%, a partir de niveles cercanos al 60%.

Fortaleza Operativa y Buen Posicionamiento de su Marca. La empresa se enfoca en un mercado de alto valor. Serían pocos los competidores en la zona de influencia de Be Grand que igualmente ostenten marcas insignia y niveles de precio similares. A la fecha suman 20 los desarrollos concluidos exitosamente bajo sus distintas marcas, acumulando más de 5,100 departamentos escriturados.

Intensos Requerimientos de Capital. PCR Verum considera el desarrollo de vivienda vertical es una actividad con importantes riesgos inherentes derivado de su prolongado tiempo de ejecución. Be Grand ha optado por esquemas de riesgo compartido para desarrollar nuevos proyectos.

Perfil de Vencimientos. En 2022 la compañía dispuso de un crédito por Ps\$1,080 millones con departamentos concluidos como garantía para amortizar anticipadamente Ps\$420 millones de 'BEGRAND 18' y liquidar dos créditos puente. Si bien, su perfil de vencimientos es accesible en la medida que avance con la escrituración de su inventario terminado, a la vez presenta retos importantes; para lo que resta de 2023 incluye Ps\$300 millones correspondientes al penúltimo pago de los CBs, además de Ps\$120 millones por otros créditos. Por su parte, en 2024 contempla Ps\$812.4



millones, de los cuales Ps\$480 millones corresponde al pago final de los CBs. El plan de Be Grand se basa en una nueva colocación de CBs de largo plazo para el refinanciamiento de 'BEGRAND 18', dejando a su flujo operativo para hacer frente al resto de sus compromisos. Favorablemente, su posición de Efectivo y Equivalentes no-restringida se ubicó en Ps\$278.2 millones, a la par de líneas revolventes disponibles por Ps\$65.6 millones y los créditos puente para el desarrollo de proyectos.

Be Grand ofrece un exclusivo concepto para los segmentos 'Residencial' y 'Residencial Plus'. De momento, BG Contadero, BG Park Bosques, BG Alto Polanco se mantienen en etapas finales de escrituración; BG Reforma y Downtown Reforma arrancaron su proceso en el 1T23; en tanto que BG Del Valle y BG Bosques avanzan en fases intermedias de construcción y BG Jardines del Pedregal, Be Roma y BG España persisten en actividades preoperativas. Estos proyectos sumarían ventas estimadas por Ps\$21,634 millones a un horizonte de tiempo que podría extenderse hasta 2027.

Criterios ESG

Be Grand exhibe prácticas promedio asociadas a factores ESG. A través de 'Fundación BeGrand', la compañía ha influido positivamente en sus colaboradores. A lo largo de su historia la compañía se ha mantenido apegada a las leyes y reglamentos vigentes en lo referente al tema ambiental, aunado a que internamente contempla políticas dirigidas a que sus desarrollos sean amigables con el medio ambiente. Finalmente, avanza en su proceso de institucionalización en línea con las mejores prácticas en el mercado, con protocolos para la toma de decisiones que satisfagan a sus grupos de interés.


Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).
- Garantías Parciales (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

Jesus Hernández de la Fuente


Director Asociado

 (81) 1936-6692 Ext. 108

 jesus.hernandez@verum.mx

Daniel Martínez Flores


Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'BBB+/M'	'BBB+/M'
Corto plazo	'2/M'	'2/M'
BEGRAND 18	'A+M'	'A+M'
Perspectiva	'Negativa'	'Estable'



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Be Grand se realizó el 5 de julio de 2022. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2023.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que el riesgo contraparte de Be Grand ha sido calificada por HR Ratings en 'HR BBB+' y 'HR 3', mientras que la emisión 'BEGRAND 18' ha sido calificada en 'HR A+' con perspectiva 'Estable' el 29 de marzo de 2023.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

