

PROSPECTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados con el número 3614-4.15-2018-001 en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.





Be Grand®

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V.
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO
MONTO DE LA OFERTA \$1,500'000,000.00 M.N. (UN MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100
MONEDA NACIONAL)

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

EMISOR: BeGrand, S.A.P.I. de C.V. ("Be Grand" o el "Emisor" o la "Compañía").

DOMICILIO DEL EMISOR: Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348

TIPO DE VALOR: Certificados bursátiles de largo plazo (los "Certificados Bursátiles").

TIPO DE OFERTA: Oferta Pública primaria nacional.

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN: \$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

DENOMINACIÓN: Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

CLAVE DE PIZARRA: BEGRAND 18.

PLAZO DE VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: Hasta 1,141 días, equivalentes a aproximadamente 3.17 años, (el "Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles").

NUMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES: 15,000,000 (quince millones) de Certificados Bursátiles.

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: El Valor Nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

MECANISMO DE COLOCACIÓN: Construcción de libro tradicional.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA PÚBLICA: 8 de febrero de 2018.

FECHA DE OFERTA PÚBLICA: 9 de febrero de 2018.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN DE LIBRO: 9 de febrero de 2018.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE COLOCACIÓN: 9 de febrero de 2018.

FECHA DE EMISIÓN: 13 de febrero de 2018 ("Fecha de Emisión").

FECHA DE REGISTRO EN BMV: 13 de febrero de 2018.

FECHA DE LIQUIDACIÓN: 13 de febrero de 2018.

FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: El 30 de marzo de 2021, (la "Fecha de Vencimiento") o si dicho día es un día inhábil, el Día Hábil siguiente.

PRECIO DE COLOCACIÓN: \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.)

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles contarán con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional por hasta el 50% del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles, para el pago oportuno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, por parte de la de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo ("Sociedad Hipotecaria Federal" o "SHF"). Asimismo, los Certificados Bursátiles contarán con una garantía de hasta 3 (tres) periodos de pago de intereses.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR VERUM CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V. A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: "A/M", es decir, emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de esta institución calificadora.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: "HR A+", es decir, que la Emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza dentro de la misma calificación. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de esta institución calificadora.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ EL EMISOR CON LA COLOCACIÓN: \$1,454,725,344.22 (un mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones setecientos veinticinco mil trescientos cuarenta y cuatro Pesos 22/100 Moneda Nacional) aproximadamente una vez descontados los gastos en los que se incurre, descritos en el capítulo "VI. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

TASA DE INTERÉS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda a una tasa igual a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común determinará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, conforme al calendario de pagos que aparece en la sección denominada "*Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles*" (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente y que regirá durante el Periodo de Intereses de que se trate, salvo el primer Periodo de Intereses caso en el cual el Representante Común no realizará el cálculo correspondiente ya que la Tasa de Interés Bruto Anual será aquella que se señala en el apartado "Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses".

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 2.55 (dos punto cincuenta y cinco) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días, (o la que la sustituya) (la "TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente en el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse como base la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil anterior más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia.

TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE PARA EL PRIMER PERIODO DE INTERESES: 10.39% (diez punto treinta y nueve por ciento).

AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: La amortización de la presente Emisión se realizará mediante 2 (dos) pagos programados el 30 de septiembre 2020 y el 30 de marzo de 2021, por un monto de \$750,000,000.00 (setecientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) cada uno, conforme al calendario señalado en la sección "II. LA OFERTA - "Amortización de Principal" del presente Prospecto.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los intereses ordinarios sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado exigible a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante el Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2.00% (dos punto cero por ciento) calculándose sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma 284 piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600, o en su defecto en el domicilio del Emisor, ubicado en Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348.

Lo anterior en el entendido que todas las cantidades provenientes del Emisor se deberán aplicar en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable, y finalmente al saldo de principal insoluto.

DERECHOS DE LOS TENEDORES: Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores los Derechos señalados en el Título que documenta los Certificados Bursátiles.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y DE NO HACER DEL EMISOR: Los Certificados Bursátiles prevén ciertas obligaciones de dar, hacer y de no hacer del Emisor según se señale en el Título, y en las secciones "*Obligaciones de Dar del Emisor*", "*Obligaciones de Hacer del Emisor*" y "*Obligaciones de No Hacer del Emisor*" contenidas en el presente Prospecto.

RÉGIMEN FISCAL: La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO: Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos

anticipadamente en caso de que se actualicen los supuestos previstos para tal efecto en el Título, y en la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Prospecto.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (veintiocho) días, a excepción del último cupón, el cual será irregular, correspondiendo a 21 (veintiún) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos establecido en el Título representativo de esta Emisión y que se reproduce en el presente Prospecto. En el caso de que cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses ordinarios sea un día inhábil, las cantidades respectivas se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá por el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses").

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (cada uno un "Periodo de Intereses").

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE INTERESES Y PRINCIPAL: Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor, en las fechas y en los términos señalados en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través del Representante Común, quien a su vez deberá realizar el pago a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del Título, o contra las constancias que para tales efectos expida Indeval, lo anterior con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan, y éstos a su vez liquiden las cantidades adeudadas a los Tenedores.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

DEPOSITARIO: El Título que ampara los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

REPRESENTANTE COMÚN: Monex Casa de Bolsa S.A de C.V, Monex Grupo Financiero.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS

Actinver

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

 **Santander**

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México

AGENTE ESTRUCTURADOR

AFIROASESORES

Asesoría Empresarial Afiro, S.C.

FACTOR DE RIESGO:

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.

El factor de riesgo antes mencionado, así como aquellos que se mencionan en el presente Prospecto no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles y deberán leerse en conjunto con el resto de la información incluida en el mismo. Aquellos que, a la fecha de elaboración del presente Prospecto, se desconocen, o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del emisor y, por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Prospecto serán aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el número 3614-4.15-2018-001, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.”

El presente Prospecto de Colocación se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrá consultarse en Internet en las siguientes páginas: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.begrand.mx/

Autorización publicación CNBV No. 153/11340/2018 de fecha 6 de febrero de 2018.
Ciudad de México, a 9 de febrero de 2018.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	8
a)	Glosario de términos y definiciones	8
b)	Presentación de la Información	12
c)	Resumen Ejecutivo	15
d)	Factores de Riesgo	26
i.	Riesgos relacionados con las actividades y la industria de la Compañía	26
ii.	Riesgos relacionados con la situación del país	32
iii.	Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles	37
iv.	Riesgos relacionados con la garantía de pago oportuno de la SHF	38
e)	Otros Valores	41
f)	Documentos de Carácter Público	42
II.	LA OFERTA	43
a)	Características de la Oferta	43
b)	Forma de Cálculo de Intereses	64
c)	Calendario de Pago de Intereses	67
d)	Destino de los Fondos	69
e)	Plan de Distribución	70
f)	Gastos relacionados con la Oferta	72
g)	Estructura de Capital después de la Oferta	73
h)	Funciones del Representante Común	74
i)	Facultados, reglas de instalación y quórum de la Asamblea de Tenedores	78
j)	Nombres de personas con Participación Relevante	81
III.	EL EMISOR	82
a)	Historia y desarrollo del Emisor	82
b)	Descripción del negocio	85
i.	Actividad principal	89
ii.	Canales de distribución	107
iii.	Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	108
iv.	Principales Clientes	108
v.	Legislación Aplicable y Situación Tributaria	108
vi.	Recursos Humanos	114
vii.	Desempeño Ambiental	114
viii.	Información del Mercado	115
ix.	Estructura corporativa	136
x.	Descripción de los principales activos	137
xi.	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	148
IV.	INFORMACIÓN FINANCIERA	150
a)	Información financiera seleccionada	150
b)	Informe de créditos relevantes	154
c)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor	161
i.	Resultados de Operación	168
ii.	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	182
iii.	Control interno	194
d)	Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	197
e)	Nuevas Normas e Interpretaciones Contables	197
V.	ADMINISTRACIÓN	201
a)	Audidores externos	201
b)	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	202
c)	Administradores y accionistas	206
d)	Estatutos Sociales y Otros Convenios	224
VI.	PERSONAS RESPONSABLES	226

VII.	ANEXOS	232
a)	Opinión legal	233
b)	Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014	234
c)	Estados Financieros con revisión limitada al tercer trimestre de 2017	235
d)	Informes del comisario por los ejercicios 2016, 2015 y 2014	236

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Emisor o por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y/o Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

Los anexos incluidos en este Prospecto de colocación forman parte integral del mismo.

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized, and one smaller and simpler, located at the bottom right of the page.

I. INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones.

Los siguientes términos y abreviaturas, tal como se utilizan en este Prospecto, tendrán los significados estipulados a continuación:

Término	Significado
"AMAI"	Significa la Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión A.C
"Aviso de Colocación"	Significa el aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de Internet de la BMV y, en su caso, en periódicos de circulación nacional, mismo en el que se detallarán los resultados y/o principales características de la Emisión.
"Aviso de Oferta Pública"	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de Internet de la BMV y, en su caso, en periódicos de circulación nacional, mismo en el que se detallarán las principales características y el mecanismo de construcción de libro y asignación de órdenes de la Emisión.
"BBVA Research"	Significa el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CDMX"	Significa la Ciudad de México, México
"Certificados Bursátiles"	Significan los certificados bursátiles de largo plazo que se emitan por el Emisor al amparo de la Emisión.
"Circular Única de Emisoras" o "Disposiciones"	Significan las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la SHCP por conducto de la CNBV y publicadas en el DOF el 19 de marzo de 2003, incluyendo todas sus reformas a la fecha de este Prospecto.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"CONAPO"	Significa la Comisión Nacional de Población
"CONAVI"	Significa la Comisión Nacional de Vivienda.

"Constitución Política"	Significa la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
"Crédito Credit Suisse"	Tendrá el significado que se le atribuye en la Sección "IV. Información Financiera – c) Informe de Créditos Relevantes"
"Créditos Puente"	Significa los créditos contratados por el Emisor a Subsidiarias con entidades financieras para fondear en una etapa inicial la construcción de sus proyectos.
"Día Hábil" o "Días Hábiles"	Significa cualquier día distinto a sábados, domingos y los días en los que las instituciones de crédito en la Ciudad de México estén autorizados u obligados a cerrar de conformidad con las reglas de carácter general que para tales efectos expide la CNBV.
"Dólares" o "USD\$"	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
"Emisión"	Significa la presente emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el presente Prospecto.
"Emisora", o "Be Grand", o la "Compañía"	Significa BeGrand, S.A.P.I. de C.V.
"ENIGH"	Significa la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.
"Estados Financieros"	Significan los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros con Revisión Limitada.
"Estados Financieros Auditados"	Significan los estados financieros consolidados dictaminados por Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de los años 2014, 2015 y 2016.
"Estados Financieros con Revisión Limitada"	Significan los estados financieros intermedios del Emisor por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2017.
"Fideicomisos Empresariales"	Significan (i) el fideicomiso empresarial No. CIB/2184, y (ii) el fideicomiso empresarial No. CIB/2435, ambos constituidos con CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.
"IASB"	Significa, por sus siglas en inglés, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).

"IETU"	Significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.
"IFRS"	Significa, por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por el IASB.
"Indeval"	Significa el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía
"INPC"	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
"Intermediarios Colocadores" o "Intermediarios Colocadores Conjuntos"	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
"Intereses Netos"	Significa la suma de los intereses devengados a cargo, menos los intereses devengados a favor, más la variación en el efecto por la valuación de instrumentos financieros derivados, más intereses capitalizados de créditos puente cargados al estado de resultados por el periodo correspondiente.
"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"LGSM"	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"México"	Significan los Estados Unidos Mexicanos.
"Monto Total de la Emisión"	Significa la cantidad de \$1,500'000,000.00 M.N. (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
"NIA"	Significan, las Normas Internacionales de Auditoría
"NIIF"	Significan, las Normas Internacionales de Información Financiera (<i>IFRS</i> por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>IASB</i> por sus siglas en inglés).

“Oficio” o “Autorización”	Significa la autorización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV otorgado por la CNBV.
“Pesos”, “M.N.” o “MXN\$”	Significa Pesos, moneda nacional.
“PIB”	Significa el Producto Interno Bruto.
“Prospecto”	Significa el presente prospecto de colocación.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa S.A de C.V, Monex Grupo Financiero.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SEDI”	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV, denominado “EMISNET”.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SHF”	Significa la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“Softec”	Significa Softec, S.C.
“Tenedores”	Significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Tinsa”	Significa Tasaciones Inmobiliarias de México S.A. de C.V.
“Título”	Significa el título que ampare la Emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el presente Prospecto.
“UAFIDA” o “EBITDA”	Significa la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

b) Presentación de la Información

Estados Financieros

Al tomar cualquier decisión de inversión, los posibles inversionistas deben basarse en su propia evaluación del Emisor, de los términos de la Emisión de Certificados Bursátiles y de la información financiera incluida en este Prospecto. El Emisor exhorta a los posibles inversionistas a consultar a sus propios asesores para entender la información financiera incluida en este Prospecto.

Estados Financieros Auditados del Emisor

El Anexo b) del presente Prospecto contiene los estados financieros consolidados del Emisor al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (los “Estados Financieros Auditados”), los cuales se prepararon de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs” o “IFRS” por sus siglas en inglés), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés), y las Normas Internacionales de Auditoría.

Estados Financieros Intermedios del Emisor

Los estados financieros con revisión parcial del auditor al 30 de septiembre de 2017 y al 30 de septiembre de 2016, y notas que incluyen un resumen condensado de las políticas contables significativas y otra información explicativa (los “Estados Financieros Intermedios No Auditados”, que conjuntamente con los Estados Financieros Auditados del Emisor, se denominan, los “Estados Financieros”), se prepararon de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”.

UAFIDA

La UAFIDA es un cálculo utilizado en nuestro análisis financiero que no está reconocido por IFRS pero que es calculado a partir de los montos que derivan de los Estados Financieros del Emisor. El Emisor calcula la UAFIDA como utilidad neta *más* depreciación y amortización, impuestos a la utilidad, gasto por intereses, *menos* ingreso por intereses.

UAFIDA no determina la liquidez o el desempeño del Emisor de acuerdo a NIIF, sin embargo, el Emisor considera que la UAFIDA facilita la comparación de su desempeño operativo en distintos períodos, es posible que el Emisor calcule estas partidas de manera distinta a otras emisoras, por lo que la comparabilidad pudiera verse afectada. La UAFIDA no debe considerarse como partida alternativa a, (i) la utilidad neta del Emisor, al evaluar su desempeño operativo, o (ii) a los flujos de efectivo generados por las operaciones del Emisor, al evaluar su liquidez.

Monedas, tipos de cambio y otros datos

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en este Prospecto está denominada en “Pesos”, moneda nacional. En este Prospecto, “\$” y “M.N.” significan pesos, moneda nacional; y “USD” y “Dólares” significan dólares de Estados Unidos.

Este Prospecto contiene conversiones de cantidades denominadas en Dólares a Pesos, a los tipos de cambio indicados, exclusivamente para fines de conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones en el sentido de que las cantidades denominadas en Dólares efectivamente equivalen a sus correspondientes cantidades en Pesos o podrían convertirse a Pesos en la actualidad o en el futuro, ya sea a los tipos de cambio indicados o del todo.

Redondeo

Algunas de las cifras y porcentajes incluidas en este Prospecto están redondeadas y, por tanto, es posible que algunos totales no correspondan a la suma aritmética de las distintas partidas que los integran.

A menos que se indique lo contrario, cuando las cifras incluidas en este Prospecto estén expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos o Dólares, todas las cantidades inferiores a mil, un millón o mil millones, según el caso, están redondeadas al entero más cercano. Todos los porcentajes están redondeados al uno por ciento, al décimo de uno por ciento o al centésimo de uno por ciento más cercano, según el caso. Es posible que en algunos casos las cantidades y los porcentajes en las tablas incluidas en este Prospecto no sumen por estar redondeados.

Información sobre la industria y el mercado

Este Prospecto contiene información sobre la industria, la situación demográfica, la situación del mercado (incluyendo pronósticos en cuanto al mismo) y la competencia, que proviene en parte de estudios e investigaciones de mercado internos, información pública y publicaciones de la industria.

Las declaraciones del Emisor se basan en información proveniente de fuentes independientes que la misma considera confiables y estadísticas comúnmente utilizadas en México, incluyendo, entre otras:

- Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión A.C.;
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
- Consejo Nacional de Población;
- Comisión Nacional de Vivienda;
- Estados y Municipios de República Mexicana;
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo;
- Softec, S.C.; y
- Tasaciones Inmobiliarias de México S.A. de C.V.

Por lo general, las publicaciones de la industria y el gobierno indican que la información incluida en las mismas proviene de fuentes que se consideran confiables, pero que no existe garantía de que dicha información sea correcta y completa. Aunque el Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen motivos para pensar que este tipo de información es inexacta en algún sentido significativo, no han verificado dicha información de manera independiente y, por tanto, no pueden garantizar que la misma sea correcta, precisa y completa, asimismo en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Ni el Emisor ni cualquiera de sus miembros del consejo, funcionarios,

empleados, miembros, socios, accionistas o afiliadas, ni el Intermediario Colocador asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

Este Prospecto también contiene información basada en estimaciones formuladas por el Emisor con base en la revisión de estudios y análisis preparados tanto a nivel interno, como por fuentes independientes. A pesar de que el Emisor considera que estas fuentes son confiables, no ha verificado de manera independiente dicha información y no puede garantizar que la misma sea correcta y completa. Además, es posible que estas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como los presenta el Emisor. La información sobre la industria tiene por objeto presentar un panorama general de la misma, pero, por su propia naturaleza es imprecisa. Aunque el Emisor considera que sus estimaciones se formularon razonablemente, los inversionistas no deben confiar excesivamente en las mismas ya que por su propia naturaleza toda estimación es incierta. Nada de lo expresado en este Prospecto debe interpretarse como un pronóstico en cuanto al mercado.

El Emisor asimismo incluye información de competidores con base en información pública. El Emisor no puede asegurar la veracidad o precisión de dicha información.

Otros datos

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m²). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este reporte anual se expresan en metros cuadrados.

Descripciones de operaciones, contratos y permisos

Este Prospecto contiene descripciones resumidas de las disposiciones de diversas operaciones, contratos y permisos. Dichas descripciones no pretenden ser detalladas o completas y son calificadas en su totalidad por los términos y condiciones de dicho documento. Además, cabe mencionar que al igual que cualquier otro contrato o instrumento jurídico, los términos de dichos contratos o permisos pueden estar sujetos a interpretación.

c) Resumen Ejecutivo.

Este resumen ejecutivo incluye una descripción de las operaciones e información financiera del Emisor. A menos que expresamente se indique lo contrario, los términos "Be Grand", la "Compañía" y el "Emisor" significan BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias. Este resumen ejecutivo podría no contener toda la información que usted debería de considerar antes de invertir en los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Prospecto de manera cuidadosa, incluyendo específicamente, pero sin limitar, la sección titulada "Factores de Riesgo" así como el Capítulo "Información Financiera Seleccionada" y sus notas correspondientes.

Denominación. Be Grand o la Compañía es una sociedad anónima promotora de inversión denominada BeGrand, S.A.P.I. de C.V., y su nombre comercial es "Be Grand".

Constitución. La Compañía se constituyó originalmente como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, mediante escritura pública número 28,277, de fecha 7 de marzo 2014, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, notario público número 82 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 511875-1.

Giro Principal. La Compañía es una tenedora de acciones, cuyas subsidiarias tienen como giro principal la construcción de vivienda.

Domicilio y Teléfonos. Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348. El número telefónico de la Compañía es el 1100 1110 y su número de fax el 1100 1142. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una página en Internet que contiene información general de la misma, y cuya dirección es www.begrand.mx. En dicha página existe información de la Compañía que no forma parte de este documento.

Grupo Inmobiliario Carr

Grupo Inmobiliario Carr es un grupo empresarial con más de 30 años de experiencia en diversas áreas de negocio entre las que destacan:

- (i) **Automotriz.** Línea de negocio conformada por agencias de vehículos y por un brazo financiero enfocado en el arrendamiento de vehículos; éste último fue vendido en octubre del año 2010 a Banorte-IXE;
- (ii) **Inmobiliario.** Línea de negocio la cual cuenta con una amplia experiencia en desarrollos residenciales (Be Grand), comerciales, de hoteles y oficinas (IDU), y
- (iii) **Infraestructura (IRKON Holdings, S.A. de C.V.).** Línea de negocio la cual a través de una coinversión (*joint venture*) al 50/50 con un tercero, se enfoca en el desarrollo y construcción de proyectos propios y para entidades gubernamentales que mejoren los servicios urbanos de la zona donde sean construidos.

Grupo Inmobiliario Carr tuvo sus orígenes en el ramo automotriz, desarrollando una red de distribuidores de vehículos que en la actualidad está conformado por 10 agencias de vehículos de las marcas VW, Audi y Honda. Dentro de la marca Audi, Grupo Inmobiliario Carr (a través de su división automotriz) es el grupo más grande del país por el número de unidades vendidas anualmente. Dentro de la línea de negocio automotriz también se desarrolló una plataforma de arrendamiento de vehículos, con la finalidad de brindar diferentes fuentes de financiamiento a los compradores de vehículos, logrando complementar la oferta dentro del sector. Dicha arrendadora creció exitosamente hasta tener más de MX\$2,000MM en activos administrados, misma que fue vendida en octubre 2010 al Grupo Financiero Banorte-IXE.

Con la finalidad de diversificar y fortalecer el patrimonio del grupo, se empezaron a desarrollar proyectos inmobiliarios identificando zonas de alto crecimiento residencial y comercial tanto en la Ciudad de México como en el interior de la República. Uno de los primeros centros comerciales del grupo se desarrolló en Tecamachalco, Estado de México y es conocido como "Superama del Puente". A la fecha se continúa con éxito el desarrollo de centros comerciales y proyectos residenciales con mayor escala, consolidando los conocimientos adquiridos por parte del grupo en los muchos años de trayectoria. Los primeros desarrollos del Grupo Inmobiliario Carr se empiezan a desarrollar en el 2003; Grand Santa Fe® y Grand Polanco®.

En julio de 2013 Grupo Inmobiliario CARR y sus socios llegaron a un acuerdo con FIBRAMQ para la compra-venta de un portafolio de seis propiedades por MX\$2,800 millones. FIBRAMQ acordó pagar MX\$1,036 millones en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) y el resto en efectivo. El portafolio ascendió a ~115,606m² de área bruta rentable (ABR), e incluía cuatro propiedades comerciales, una propiedad de uso mixto (comercial, oficinas y hotel), y un edificio de oficinas. Cinco propiedades se localizan en la ZMVM y otra en Irapuato, Guanajuato.

Aprovechando la liquidez obtenida mediante la venta del mencionado portafolio, el grupo enfoca ahora su crecimiento en la construcción de desarrollos residenciales y de oficinas tras identificar una gran demanda en sectores socio-económicos medio-alto y alto en la Ciudad de México principalmente. Atendiendo a esta iniciativa, en 2014 se llevó a cabo la reestructura del grupo, en virtud de la cual nacen dos ramas de negocio inmobiliario:

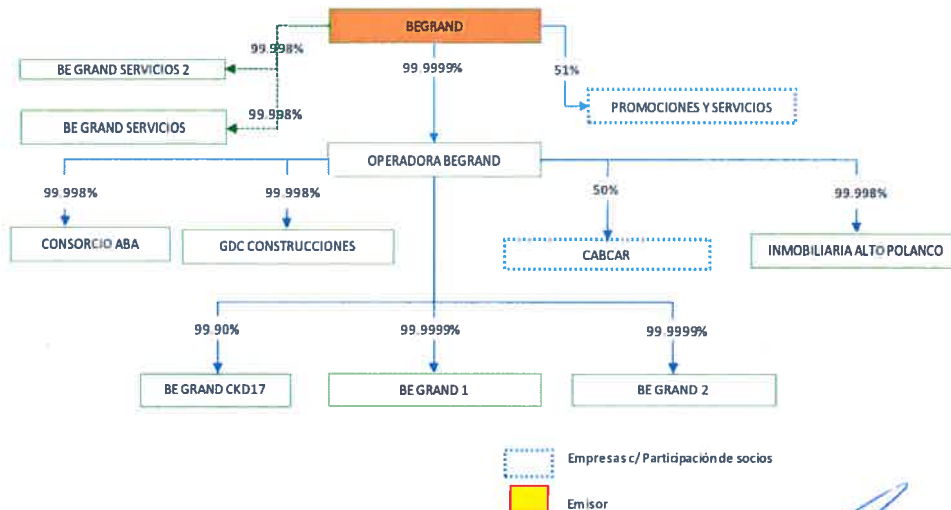
- Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales, e
- IDU como la empresa desarrolladora enfocada a proyectos de hoteles, oficinas y centros comerciales.

Be Grand, la Compañía o el Emisor

Descripción del negocio

La Compañía es una subsidiaria en un 99.99% de BE GRAND HOLDING, S.A. DE C.V., compañía que encabeza los esfuerzos de Grupo Inmobiliario Carr en el sector inmobiliario residencial. En su conjunto los señores Nicolas Carrancedo Ocejo y Nicolas Carrancedo Carredano mantienen una participación del 91.66% en el capital social de BE GRAND HOLDING, S.A. DE C.V.

La Compañía participa en el capital social de diversas subsidiarias, las que a su vez son dueñas de inmuebles desarrollados y administrados por subsidiarias de la Compañía. En el esquema que se incluye a continuación se establece qué participación tiene la Compañía en las diversas subsidiarias:



La Compañía y sus subsidiarias se han enfocado al desarrollo inmobiliario de vivienda para sectores residencial y residencial plus, destinados exclusivamente a la venta. La Compañía, a través de sus subsidiarias, desarrolla y comercializa inmuebles bajo las dos siguientes modalidades:

- 1) Adquisición de bienes inmuebles directamente, tales como los proyectos BG Lomas, BG Del Valle 2, BG Contadero, BG Park San Angel, BG Coapa, BG Coyoacán, y/o
- 2) Esquemas de aportación, en los cuales los propietarios de los inmuebles aportan el inmueble a un vehículo con fines específicos en el que participan las subsidiarias de la Compañía, tales como los proyectos BG Pedregal, BG Alto Pedregal, BG Santa Fe y BG San Angel.

Adicionalmente, en los últimos años, la Compañía ha celebrado *joint ventures* con terceros para la adquisición, desarrollo y comercialización de inmuebles, entre los cuales se encuentran los proyectos BG Alto Polanco, BG Reforma, BG Del Valle, BG Pedregal 2, BG Park Bosques, BG Bosques y BG Universidad. En los *joint ventures* celebrados por la compañía durante los últimos tres años, Be Grand tiene directa o indirectamente una participación aproximada del 50%.

Actualmente la Compañía está desarrollando y comercializando 11 (once) proyectos inmobiliarios residenciales a través de sus distintas subsidiarias, según se muestra en la gráfica que se incluye a continuación:

Proyectos	M ² Terreno	Dptos. Totales	M ² Vendibles Totales	M ² Construidos	Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
Be Grand Coapa Fase 3	11,133 m2	160	16,921 m2	26,274 m2	\$602,507,591	1° Trim 2015	3° Trim 2017
Be Grand Alto Polanco T2	4,973 m2	469	45,809 m2	82,001 m2	\$2,066,727,074	1° Trim 2015	4° Trim 2017
Be Grand Alto Pedregal	4,132 m2	331	39,416 m2	70,063 m2	\$1,684,519,160	4° Trim 2015	4° Trim 2018
Be Grand Alto Polanco T3	4,173 m2	454	44,982 m2	78,677 m2	\$2,574,939,602	4° Trim 2015	4° Trim 2018
Be Grand Contadero T1	8,218 m2	271	28,732 m2	50,636 m2	\$1,235,133,681	1° Trim 2017	2° Trim 2019
Be Grand Park Bosques Fas	3,630 m2	57	16,226 m2	26,344 m2	\$902,035,233	4° Trim 2016	1° Trim 2019
Be Grand Alto Polanco T4	4,173 m2	463	44,982 m2	78,677 m2	\$2,698,920,000	4° Trim 2016	4° Trim 2019
Be Grand Universidad	7,370 m2	612	53,842 m2	104,930 m2	\$2,750,021,000	1° Trim 2017	3° Trim 2019
Be Grand Reforma	4,558 m2	534	46,700 m2	80,130 m2	\$2,959,580,000	2° Trim 2017	4° Trim 2021
Be Grand Coapa Fase 4	11,578 m2	160	17,500 m2	28,193 m2	\$730,683,861	1° Trim 2017	1° Trim 2019
Be Grand Park Bosques Fas	8,592 m2	119	39,368 m2	65,250 m2	\$2,312,384,552	1° Trim 2017	1° Trim 2020
Total	72,530 m2	3,630	394,478 m2	691,175 m2	\$20,517,451,754		

Be Grand o la Compañía no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, en las cuales tiene una participación mayoritaria. La capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias, ya sea como pago de capital e intereses derivados de los contratos de crédito celebrados o que se celebren entre La Compañía y sus Subsidiarias o mediante el pago de dividendos u otras distribuciones.

Estrategia general del negocio

La Compañía se ha enfocado en vender un producto que genere valor en el patrimonio del cliente a través del establecimiento de una marca asociada a la alta calidad en construcción y acabados, diseño vanguardista e innovación. El énfasis en el diseño, en la selección de materiales, el uso de tecnologías verdes y el diseño de amenidades que se encuentran en cada desarrollo, se combinan en una oferta única que ha diferenciado a Be Grand en el mercado inmobiliario y ha impulsado su importante crecimiento en México.

El producto diseñado y ofrecido por la Compañía se ajusta a las necesidades de un sector específico y ha logrado diferenciarse en diversos aspectos fundamentalmente apoyado en los siguientes cuatro pilares:

- Tu Espacio. Se refiere a los departamentos, su diseño, estilo, metros cuadrados, acabados y materiales que demuestran la alta calidad y el concepto vanguardista con el que están contruidos.
- Tu Zona. Se refiere a los lugares cardinales que se encuentran cerca de cada desarrollo, tales como centros comerciales, escuelas, hospitales u otros servicios, dando alta plusvalía a los departamentos de cada desarrollo.
- Tu Bienestar. Se refiere a las amenidades que se encuentran dentro del desarrollo y que ofrecen otro nivel de vida, tales como alberca, spa, gimnasio, salones, kids club (ludoteca), cafetería, entre otros.
- Tu Ambiente. Se refiere a las tecnologías verdes con las que cuenta el desarrollo, mismas que cuidan el ecosistema y brindan, entre otros, ahorros en agua y gas. Logrando de esta manera para el cliente una sensación positiva en términos de calidad de vida.

Asimismo, la Compañía se ha apoyado en la tecnología para diseñar herramientas de venta vanguardistas y hacer más eficiente tanto la comercialización como el proceso de entrega de los departamentos. Lo anterior lo ha logrado mediante la mejora continua de sus procesos y mediante el establecimiento de políticas de atención al cliente, que como último objetivo tienen la completa satisfacción de éste a lo largo de su experiencia de compra con Be Grand.

La Compañía es proactiva en la búsqueda de propiedades en ubicaciones estratégicas y procura llevar a cabo la compra de las mismas antes de que estén en el mercado. Mediante esquemas que se ajustan a las necesidades de cada uno de los vendedores y buscando procesos ágiles y eficientes en la toma de decisiones, la Compañía logra adquirir estas propiedades a precios atractivos.

Esquemas de Pago

Con el propósito de llegar a una mayor base de clientes, Be Grand ofrece un esquema de pagos que, en la mayoría de los casos le permite al cliente pagar un enganche inicial del 10% del precio de venta, y realizar pagos mensuales cada uno en lo individual por hasta el 15% del precio de venta durante el periodo de construcción. Lo anterior apoyado en una sólida estructura de capital en las Subsidiarias compuesta por aportaciones de capital y financiamientos vía crédito puente para el desarrollo y construcción de cada proyecto. Una vez que el periodo de construcción ha terminado y las unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas, el cliente puede optar por liquidar el saldo remanente del precio de venta a través de la contratación de un financiamiento hipotecario o bien mediante la utilización de recursos propios.

Creación de valor de Be Grand mediante sus marcas

Be Grand, lleva a cabo sus desarrollos bajo tres diferentes marcas, las cuales se determinan para cada proyecto dependiendo de la ubicación y otras características. Dichos desarrollos de conjuntos residenciales en complejos verticales se realizan a través de tres marcas principales:



- Departamentos residenciales (RP) en las mejores colonias de la Ciudad de México (Ej.: San Ángel, Pedregal, etc.)
- Departamentos con el más alto estándar de calidad
- Precios Promedio superiores a los MXN 12.0 MII
- Superficies Promedio de 250m²



- Departamentos residenciales (R) en zonas de alta plusvalía (Ej.: Nuevo Polanco, Pedregal, Santa Fe, etc.)

- Departamentos con excelente relación precio/calidad
- Precios promedio de la unidad entre MXN3.5 y 10.0MII
- Superficies promedio de 110 m²



- Departamentos de precio medio con arquitectura y amenidades superiores al promedio en zonas de reconversión (Ej.: Tlalnepantla, Vallejo, etc.)
- Precios promedio de la unidad entre MXN 1.5 y 3.5 MII
- Superficies promedio 70 m²

En los últimos tres años, los diferentes productos de la Compañía, han tenido la siguiente participación en las ventas:

Año	Be Grand® (Residencial y Residencial Plus)		Be Grand Park® (Residencial y Residencial Plus)	
2016	\$2,252,081	70%	\$965,177	30%
2015	\$1,659,113	100%	\$0	0%
2014	\$564,187	100%	\$0	0%

* cifras en miles

Track record de Be Grand

Be Grand a través de su historia ha conseguido consolidar una sólida reputación basada en su amplia experiencia en desarrollos verticales de clase tipo residencial media, residencial y residencial plus, lo cual se muestra de forma detallada en la sección "El Emisor, Descripción del Negocio"

Estacionalidad

La Compañía tiene estacionalidad en las ventas que son enteramente convencionales, principalmente relacionada a periodos vacacionales (últimas semanas de diciembre, julio y durante semana santa), lo cual es evidente en los *showrooms* en los desarrollos.

No obstante, las necesidades de adquirir vivienda no son cíclicas, están sujetas a factores ajenos a la estacionalidad relacionada a un calendario. Tampoco es cíclico el momento en el que inicia la oferta de unidades, es decir, la oferta inicia después de un proceso que incluye la búsqueda del terreno, la negociación, adquisición, el financiamiento y la obtención de los permisos y licencias necesarias en cada hito.

Terrenos y Proyectos en desarrollo

Be Grand se encuentra constantemente en la negociación de la adquisición de nuevos terrenos que le permitan continuar con su pipeline en desarrollo para los siguientes años. Actualmente estas negociaciones incluyen 4 diferentes terrenos distribuidos en una superficie de construcción de más de 250,000m², que en conjunto representarían una inversión de capital superior a ~ MX\$3,100MM.

Terreno	Ubicación	M ² Terreno	CUS Permitido M ²	Superficie Construcción M ²	Superficie Vendible M ²	Dpto. Tipo M ²	Dptos.	Costo Aproximado del Terreno	Importe de Ventas
Periférico Sur 1	CDMX	7,000 m2	119,000 m2	83,300 m2	70,805 m2	100	708	\$700,000,000	\$3,894,275,000
Periférico Sur 2	CDMX	8,500 m2	143,973 m2	100,781 m2	85,664 m2	100	857	\$850,000,000	\$4,711,516,425
San Jerónimo	CDMX	5,165 m2	24,792 m2	24,792 m2	21,073 m2	120	176	\$250,000,000	\$1,159,026,000
Puebla 1	Puebla, Pbla	9,007 m2	59,440 m2	41,294 m2	35,100 m2	130	270	\$147,420,000	\$1,228,500,000
Total		29,672 m2	347,205 m2	250,167 m2	212,642 m2	106	2,011	\$1,947,420,000	\$10,993,317,425

(*) Para el cálculo de la superficie vendible de Periférico Sur 1, Periférico Sur 2 y Puebla 1 se consideró un factor de utilización del CUS del 70% por las restricciones y normatividad aplicable vigente, la densidad y el tipo de producto. Para Periférico Sur 1 ya se tienen documentos firmados, ya sea con opción de compra o contrato de compraventa.

Be Grand cuenta con un robusto número de proyectos en desarrollo que le permitirá mantener el ritmo de crecimiento que ha tenido hasta la fecha y su presencia como desarrollador líder dentro de la Ciudad de México; una porción de este pipeline corresponde a fases subsecuentes de proyectos existentes, mientras que gran parte del mismo corresponde a proyectos residenciales en fases iniciales. Este pipeline se traduce en el desarrollo de más de 613,380m² en construcción, lo que representa 349,569m² vendibles, distribuidos en más de 3,387 unidades de departamentos independientes.

Ventajas competitivas y propuesta de valor de Be Grand

1. **Reconocimiento de la marca:** Be Grand ha logrado un reconocimiento de marca en el ámbito inmobiliario en México que el mercado asocia con innovación, calidad y solidez. Esto se ha logrado mediante un apego estricto a las políticas y valores que conforman su marca y que pueden verse reflejados en cada uno de los desarrollos que se tienen hasta el momento.
2. **Sólida trayectoria en múltiples proyectos:** Be Grand cuenta con más de 13 años de experiencia en el mercado inmobiliario en México y cuenta con un robusto equipo de más de 160 colaboradores involucrados en todo el ciclo de desarrollo de un proyecto, desde la compra de terrenos, desarrollo de proyectos, licitación de construcción, hasta la comercialización y venta de inmuebles.
3. **Pre-venta como valor agregado:** Be Grand ha decidido hacer de sus preventas un evento diferenciado, en el cual no solo se dan a conocer los desarrollos en venta, sino que se aprovecha al máximo el interés y presencia de los clientes para transmitirles la experiencia de la marca Be Grand. En estos eventos se combina la atención personalizada con tecnología de punta para lograr que el cliente visualice con todo detalle cada uno de los desarrollos. Se dedica el tiempo necesario para que el cliente tenga la mayor cantidad de elementos que le permitan tomar una decisión de inversión de la cual esté totalmente convencido. Durante estos eventos normalmente se logra una colocación del al menos un 25%-30% de los departamentos disponibles, y la afluencia de clientes interesados en estos eventos crece año con año, logrando más de 600 citas durante el periodo de pre-venta.
4. **Mercado:** Cada uno de los desarrollos de Be Grand toma en cuenta el entorno en el que se va a construir, adaptando el diseño a las necesidades del mercado objetivo para ese lugar en particular. Se analiza el perfil demográfico tomando en cuenta edad promedio y nivel socio-económico para diseñar los departamentos según los perfiles y necesidades identificadas. Se busca siempre diseñar una oferta diferenciada, superior a lo que se ofrece en el mercado para esa zona en particular, y siempre manteniendo el estándar de la marca Be Grand.
5. **Comercialización:** Una vez concluida la pre-venta, Be Grand actualmente cuenta con experimentados equipos propios de comercialización por proyecto, distribuidos en cada una de las diversas ubicaciones en donde se tienen desarrollos. Cada uno de estos equipos es responsable de la comercialización *in situ* de los proyectos y se encarga de administrar y gestionar la relación con el cliente hasta el cierre, entrega y escrituración.
6. **Entrega y Escrituración:** Uno de los retos importantes a los que se enfrenta la industria inmobiliaria es volver eficiente el proceso de entrega y escrituración ya que no es hasta

ese momento cuando la desarrolladora se recibe la mayor parte del precio de venta de los departamentos. Para resolver esto, Be Grand invirtió en un centro de escrituración propio que cuenta tecnología de punta en instalaciones con acabados de gran calidad que le permite reunir en un mismo punto a todas las personas involucradas en el cierre: cliente, notario, y para el caso de aquellos clientes que pagan a través del financiamiento de un crédito hipotecario, el centro de escrituraciones también está preparado para recibir al personal del banco que otorga el crédito. De esta forma es ahora posible aumentar considerablemente el número de entregas y escrituraciones que se hacen por día, permitiéndole tener una capacidad de más de 300 escrituraciones por mes. Antes de contar con esta solución, difícilmente se llegaban a escriturar más de 80-90 departamentos al mes.

7. Administración: La administración de proyectos implica la supervisión de un gran número de equipos, entre ellos los constructores, administradores de obra y supervisores, por mencionar a algunos. Be Grand ha desarrollado gran experiencia para supervisar que todos estos equipos cumplan con los estándares que identifican su marca.

Canales de distribución

Los principales canales de distribución de la Compañía son:

- Showroom en los desarrollos
- Prospección Regional desde los Showrooms en los desarrollos
- Programas de Referidos
- Programas de Lealtad (Be Grand Partners)
- Ventas Corporativas (Acuerdos y Convenios con Corporativos, Instituciones Financieras y de Crédito, Negocios Varios y Asociaciones)
- Prospección Base de Datos clientes actuales y anteriores
- Preventas Corporativas y Preventa en el desarrollo (Inauguraciones de cada fase e y del showroom, amenidades y departamentos muestra)
- Brokers Externos (casos aislados)



Estados de Resultados Consolidados

9 meses terminados el 30 de septiembre de:

2017

2016

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Ingresos de operación:

Ingresos por enajenación de departamentos	2,328,871	2,600,763
Otros ingresos operativos	47,408	12,212
Total de Ingresos	2,376,279	2,612,975
Costo de ventas	(1,395,478)	(1,481,810)
Utilidad (pérdida) bruta	980,801	1,131,165

Gastos de operación:

Gastos de administración*	(237,967)	(280,538)
Gastos de venta	(132,380)	(206,469)
Total de Gastos	(370,347)	(487,007)
Utilidad (pérdida) de operación	610,454	644,158

Resultado de financiamiento:

Intereses devengados a favor	29,242	39,791
Intereses devengados a cargo	(41,492)	(63,954)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(359)	1,076
Valuación de instrumentos financieros	(28,974)	(3,720)
Total Resultado de Financiamiento	(41,583)	(26,807)

Venta de acciones (pérdida) utilidad	(40,456)	(775,009)
Participación en los resultados de compañía asociada	(159)	(18,666)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	528,256	(176,324)
Impuestos a la utilidad	(167,411)	(54,691)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	360,845	(231,015)

Utilidad (pérdida) integral del ejercicio atribuible a:

Propietarios de la controladora	377,490	215,984
Participación no controladora	(16,645)	(446,999)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	360,845	(231,015)

*Nota: En septiembre 2016 el Emisor realiza una reclasificación entre los gastos de administración y venta de acciones. Ésta es atribuible a una disminución de Crédito Mercantil por la venta del 49% de las acciones de Promociones y Servicios Alto Polanco S.A de C.V. Dado que su naturaleza es no recurrente y no tiene que ver con la operación del negocio.

Concepto / Periodo	Al 31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Ingresos de operación:			
Ingresos por enajenación de departamentos	3,320,788	1,733,276	576,151
Otros ingresos operativos	271,682	13,920	14,146
Total de Ingresos	3,592,470	1,747,196	590,297
Costo de ventas	(1,880,033)	(1,397,731)	(404,400)
Utilidad Bruta	1,712,437	349,465	185,897
Gastos de operación:			
Gastos de administración	(337,663)	(146,125)	(125,985)
Gastos de venta	(240,237)	(195,785)	(119,937)
Otros gastos operativos	0	(13,762)	(33,885)
Total de Gastos	(577,900)	(355,672)	(279,807)
Pérdida de operación	1,134,537	(6,207)	(93,910)
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a favor	39,298	17,987	6,915
Intereses devengados a cargo	(67,506)	(85,904)	(58,601)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(3,467)	8,632	(8,668)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,316	2,670	(3,534)
Total Resultado de Financiamiento	(30,359)	(56,615)	(63,888)
Venta de Acciones (Pérdida) utilidad	(538,237)	0	0
Participación en el resultado de las asociada	(71,033)	1,853	0
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	494,908	(60,969)	(157,798)
Impuestos a la utilidad	(267,556)	(27,529)	32,394
Utilidad (Pérdida) integral del ejercicio	227,352	(88,498)	(125,404)

*Nota: en mayo 2014 nace Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales. Por lo tanto, la información financiera al cierre de 2014 sólo refleja 8 meses de operación. La Compañía no ha preparado información financiera proforma de dicho periodo.

Estados Consolidados de situación financiera

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de		
		2016	2015	2014
<i>(Cifras en miles de pesos mexicanos)</i>				
Activo				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	793,350	627,772	416,934	223,140
Partes relacionadas	304,954	463,879	263,582	80,612
Cuentas por cobrar	75,710	303,118	46,015	5,653

Impuestos por recuperar	49,219	44,577	17,839	9,309
Total del activo corriente	1,223,233	1,439,346	744,370	318,714
Activo no corriente:				
Depósitos en garantía	1,203	32,264	218	0
Inversión en asociada	109,235	104,017	25,723	0
Crédito mercantil	231,495	231,495	449,605	449,605
Desarrollo inmobiliario	4,865,147	3,516,564	4,774,616	3,953,199
Mobiliario y equipo, neto	23,159	12,727	18,619	19,539
Instrumentos financieros derivados		8,317	0	0
Activos por impuestos diferidos	163,481	948,826	978,120	704,263
Total del activo no corriente	5,393,720	4,854,210	6,246,901	5,126,606
Total del activo	6,616,953	6,293,556	6,991,271	5,445,320
Pasivo y capital contable				
Pasivo corriente:				
Deuda a corto plazo	464,664	166,667	211,111	427,676
Proveedores y otras cuentas por pagar	214,282	514,823	695,672	533,976
Impuestos y contribuciones por pagar	2,521	14,099	829	4,266
Anticipos de clientes	2,081,162	2,239,760	1,990,090	1,038,106
Otros anticipos recibidos	0	0	40,000	40,021
Partes relacionadas	165,462	2,282	6,871	95,398
Total del pasivo corriente	2,928,091	2,937,631	2,944,573	2,139,443
Pasivo no corriente:				
Deuda a largo plazo	1,933,934	2,109,034	2,426,912	1,801,035
Instrumentos financieros derivados	6,117	0	0	8,632
Pasivos por impuestos diferidos	247,064	864,435	959,856	669,955
Total del pasivo no corriente	2,187,115	2,973,469	3,386,768	2,479,622
Total del pasivo	5,115,206	5,911,100	6,331,341	4,619,065
Capital contable:				
Capital social	1,568,184	1,468,084	1,021,484	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	0	(50)	(50)	(50)
	1,568,184	1,468,034	1,021,434	1,021,434
Resultados acumulados:				
Reserva legal	880	1,725	1,725	1,725
De años anteriores	(932,843)	(789,824)	(203,231)	0
Del año	377,490	215,984	(88,498)	(125,404)
	(555,353)	(573,840)	(291,729)	(125,404)

Otras cuentas de capital	(445,833)	(524,831)	(71,500)	(71,500)
Capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	567,878	371,088	659,930	826,255
Participación no controladora	933,869	11,368	0	0
Total del capital contable	1,501,747	382,456	659,930	826,255
Total del pasivo y capital contable	6,616,953	6,293,556	6,991,271	5,445,320

**Nota: en mayo 2014 nace Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales. Por lo tanto, la información financiera al cierre de 2014 sólo refleja 8 meses de operación. La Compañía no ha preparado información financiera proforma de dicho periodo.*



d) Factores de Riesgo.

Toda inversión en Certificados Bursátiles conlleva un alto grado de riesgo. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos descritos en esta sección antes de tomar cualquier decisión de inversión. Las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o los proyectos de la Compañía podrían verse afectados de manera adversa y significativa por cualquiera de estos riesgos. El precio de mercado de los Certificados Bursátiles podría disminuir debido a cualquiera de estos riesgos o a otros factores, y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión. Los riesgos descritos en esta sección son aquellos que en la opinión actual de la Compañía pueden afectarla de manera adversa. Es posible que existan riesgos y factores adicionales que la Compañía desconoce o no considera importantes actualmente, que también podrían afectar de manera adversa y significativa sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus proyectos y/o el precio de mercado de los Certificados Bursátiles. En esta sección, las expresiones en el sentido de que un determinado riesgo o factor incierto puede o podría tener o tendrá un "efecto adverso significativo" en la Compañía, o podría afectar o afectará "en forma adversa y significativa" a la Compañía, significan que dicho riesgo o factor incierto podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, los proyectos y/o el precio de mercado de los Certificados Bursátiles de la Compañía.

i. Riesgos relacionados con las actividades y la industria de la Compañía

Los rendimientos generados en cada uno de los proyectos inmobiliarios actuales o futuros de la Compañía podrían estar sujetos a distintos riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.

Los rendimientos que se generan de cada uno de los proyectos inmobiliarios de la Compañía, están sujetos a diversos riesgos que podrían ocasionar un efecto negativo adverso en los ingresos y los resultados de operación de la Compañía, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación de sus proyectos inmobiliarios; (ii) las variaciones en el PIB, (iii) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (iv) el aumento en las tasas de interés; (v) la falta de demanda de inmuebles; (vi) la sobreoferta de espacio; (vii) la calidad y precio de la administración, la operación, el manejo y el mantenimiento de los inmuebles; (viii) los ciclos inherentes de la industria inmobiliaria; (ix) pérdidas en los inmuebles no asegurados o no cubiertos por los seguros existentes; (x) litigios relacionados con los inmuebles; (xi) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xii) caso fortuito y fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los proyectos inmobiliarios de la Compañía.

Se puede llegar a presentar cierta dificultad en la identificación y adquisición de terrenos e inmuebles a precios razonables y adecuados para el negocio de la Compañía.

Los precios de los terrenos pueden aumentar debido a diversos factores, incluidos, entre otros, el crecimiento de la población en una determinada área, la disponibilidad de vivienda, las clasificaciones de uso de suelo y las diferencias en precios entre las viviendas existentes y las nuevas viviendas. En este sentido, si la Compañía no fuese capaz de reflejar el aumento en el precio de adquisición de los inmuebles en el precio de venta de los mismos, las utilidades de la Compañía podrían verse perjudicadas. Además, a medida que un mayor número de desarrolladores incursione o amplíe sus operaciones en el mercado de la vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma considerable y podría surgir una escasez de terrenos idóneos debido al aumento en la demanda o la contracción de la oferta. Sin embargo, la Compañía no puede garantizar que logrará identificar terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo con posterioridad o que logrará, ya sea adquirir terrenos o vender los inmuebles objeto de su negocio, a precios competitivos.

Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado.

Durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2015, así como el periodo concluido al 31 de diciembre de 2016, la totalidad de ingresos por ventas de la Compañía provinieron de los segmentos de vivienda residencial y residencial plus. En 2014 y 2015, el 55% de los clientes de la Compañía recurrieron al financiamiento mediante créditos hipotecarios con instituciones de banca múltiple o Sofomes para cubrir parte del precio de la propiedad, mientras que para el año 2016, el 50% de los clientes recurrieron a dicho tipo de financiamiento.

Aún y cuando en los últimos años la disponibilidad de financiamiento del sector privado en México se ha incrementado, éste se podría restringir o encarecer en el futuro por lo que pudiera darse el caso de que un porcentaje relevante de los clientes de la Compañía no pueda obtener financiamiento para completar el pago de la propiedad. Si bien la Compañía mantiene la propiedad del inmueble hasta que se complete el pago y puede buscar compradores alternos, esta situación pudiera afectar los ingresos de la Compañía si se retrasa la escrituración o si se coloca a un precio menor al original.

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.

Los inmuebles de la Compañía podrían ser expropiados

Si las autoridades competentes expropiaran una parte significativa de los inmuebles propiedad de la Compañía, la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación podrían verse afectados. A pesar de que el Gobierno Mexicano en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor real del mismo, lo que tendría un impacto en los activos consolidados de la Compañía.

Los proyectos de construcción podrían estar expuestos a contingencias de carácter ambiental.

Los proyectos de construcción de la Compañía deben cumplir con requerimientos de carácter ambiental, cuyo incumplimiento puede generar costos significativos y contingencias. Los proyectos de ingeniería y construcción de la Compañía podrían llegar a generar impactos ambientales, y su remediación o el pago de las sanciones que se llegaren a imponer como resultado de los mismos ocasionarían gastos adicionales que, a su vez, tendrían consecuencias adversas en los resultados de la Compañía.

Cambios en las normas ambientales podrían afectar a la Compañía.

La Compañía busca siempre operar en cumplimiento con las normas ambientales establecidas

por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones de la Compañía, además de que la Compañía pudiera verse sujeta a la imposición de multas y otras sanciones de esta índole.

Las inversiones en bienes inmuebles exigen altos niveles de capital

El desarrollo de proyectos inmobiliarios requiere de altos niveles de capital para la identificación y la adquisición de los terrenos, así como para la construcción y desarrollo de los proyectos. La estrategia de inversión, operación y crecimiento de la Compañía depende de inversiones a largo plazo que requieren grandes cantidades de capital. Si la Compañía no fuese capaz de obtener el capital necesario, podría no ser capaz de llevar a cabo las inversiones necesarias para la expansión de su negocio, concluir proyectos que se encuentren en desarrollo, o cumplir con sus obligaciones y compromisos financieros a su vencimiento.

Las actividades de la Compañía tienen una alta correlación con el financiamiento para el desarrollo de sus proyectos.

La Compañía no recibe el pago de una vivienda sino hasta que concluye su construcción y cierra la venta. En términos generales, la construcción de una vivienda residencial toma un mínimo de 30 (treinta) meses, a partir de la fecha en que comienza la construcción. Por tanto, la Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción principalmente con los recursos generados por su capital de trabajo y la contratación de deuda.

En el pasado, los cambios adversos en la situación de los mercados de crédito a nivel tanto nacional como internacional —tales como el aumento de las tasas de interés, la contracción del nivel de liquidez de las instituciones financieras y su renuencia a otorgar créditos a la industria— han provocado y podrían provocar incrementos en los costos relacionados con la contratación de deuda por parte de la Compañía o el refinanciamiento de las mismas, lo que a su vez pudiera tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. La disponibilidad de financiamiento podrá verse limitado por eventos o condiciones que afecten la industria de vivienda. Por ejemplo, como resultado de las recientes reestructuras de las tres constructoras que cotizan en bolsa, la mayoría de los bancos e instituciones financieras mexicanas redujeron significativamente su exposición en la industria debido a la posición que tenían frente a estas tres compañías en instrumentos derivados, factoraje de cuentas por cobrar, créditos puente para la construcción y tierra en garantía para asegurar líneas de crédito a corto plazo, lo que afectó a los desarrolladores que dependen de financiamiento para operar.

La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda que llegue a contratar, o recaudar recursos mediante la venta de activos o el aumento de su capital para liquidar su deuda en su vencimiento. El incumplimiento de la Compañía bajo cualquier financiamiento, podría afectar de manera adversa su negocio, incluyéndose por el remate de sus inmuebles (en el caso de créditos garantizados).

Asimismo, en México el 80% de la cartera de crédito a empresas lo tienen seis bancos (Bancomer, Santander, Banamex, Banorte, Inbursa y HSBC). Estas concentraciones se pueden explicar en la medida que el sistema financiero tiende a presentar fallas de mercado y restricciones a la competencia, tanto estructurales como de comportamiento. La COFECE señaló en su primer reporte desde 2013, que el sistema financiero mexicano requiere que exista poca movilidad por parte de los usuarios de servicios financieros faltando incentivos y apetito por parte de los intermediarios financieros para atraer clientes, vía mejores condiciones de sus productos y servicios, lo que podría derivar en un alza en las tasas de interés de los financiamientos contratados por la Compañía, o aquellos que contrate para continuar desarrollando proyectos.

Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado.

La gran mayoría de los créditos hipotecarios para los segmentos representados por las clases media alta y alta provienen de entidades del sector privado, instituciones de banca múltiple y Sofomes. Durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2015, así como el periodo concluido al 31 de diciembre de 2016, la totalidad de ingresos por ventas de la Compañía provinieron de los segmentos de vivienda residencial y residencial plus. Del total de ventas generadas por la Compañía en dicho años y a pesar del incremento de las tasas de interés que tienen un impacto directo en el costo de los créditos hipotecarios, de la base de clientes de la Compañía, únicamente el 55% de ellos recurrieron al financiamiento mediante créditos hipotecarios con instituciones de banca múltiple o Sofomes para cubrir parte del precio de la propiedad durante al año 2015, mientras que para el año 2016 solamente el 50% de los clientes recurrieron a dicho tipo de financiamiento.

Aún y cuando en los últimos años la disponibilidad de financiamiento del sector privado en México ha incrementado, en periodos recientes el costo de dichos financiamientos se ha incrementado debido a las condiciones económicas globales adversas, afectando en mayor medida a los segmentos de vivienda media y bajo.

Los activos inmobiliarios no son activos líquidos.

Las inversiones de carácter inmobiliario tienen liquidez limitada. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad de la Compañía para tener un portafolio de propiedades óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad o una situación liquidez limitada por parte de la Compañía, existe la posibilidad que se tuviera que realizar dicha venta por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de derechos registrales y otros, lo que podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

El incremento en el costo de los insumos para la construcción representa un factor de riesgo

La Compañía no puede controlar el incremento en el costo de los insumos que utiliza para el desarrollo de los proyectos, como son el cemento, acero, entre otros. Dicho incremento generalmente se puede transferir al cliente mediante un ajuste en el precio de venta en las diferentes etapas de comercialización, pero en la medida de que esto no sea posible, podría provocar una disminución en la generación de recursos de cada uno de los proyectos.

Concentración en el sector inmobiliario residencial.

El plan de negocios de la Compañía contempla llevar a cabo inversiones mayoritariamente en el sector inmobiliario residencial, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario residencial podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

La Compañía subcontrata un alto porcentaje de sus operaciones, por lo cual está expuesta a los riesgos relacionados con las actividades de sus subcontratistas.

Los métodos de construcción empleados por la Compañía se basan en la producción de unidades habitacionales y el uso de mano de obra especializada. Dentro de este contexto, la Compañía celebra contratos con subcontratistas locales especializados en las distintas etapas del proceso de construcción. Actualmente la Compañía subcontrata y tiene previsto continuar subcontratando con terceros gran parte de su proceso de construcción. Todas las subsidiarias de la Compañía utilizan subcontratistas. Cualquier demora o incumplimiento por parte de dichos

subcontratistas podría ocasionar trastornos en las actividades de la Compañía y tener un efecto adverso en sus operaciones. La Compañía no puede garantizar que sus subcontratistas cumplirán con la entrega de las obras respectivas en forma oportuna.

Riesgo de pago de los seguros.

En relación con los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía, no obstante el hecho que, conforme a las prácticas del mercado, se procurará que éstos estén protegidos mediante las pólizas de seguro con coberturas amplias, a primer riesgo y en relación con fenómenos hidrológicos, meteorológicos, terremotos, incendio, rayos, explosiones, pérdida consecencial y explosiones volcánicas, así como, en su caso, respecto de responsabilidad civil en relación con los daños que pudieran ocasionar a terceros con motivo de las construcciones, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) estas pólizas cuenten con límites suficientes; (ii) las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga y, (iii) paguen el monto total de la misma.

Eventualidades fuera del control de la Compañía.

Los resultados de la Compañía podrían verse afectados por distintos factores que escapan de su control, por ejemplo, retrasos en la obtención de los permisos gubernamentales correspondientes, causados por las autoridades competentes, desastres naturales, incumplimientos por contratistas y otros terceros, entre otros, lo que podría incrementar el costo de operación de la Compañía y retrasar el desarrollo de nuevos proyectos.

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda.

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda, principalmente mediante la contratación de créditos puente y otras líneas de crédito con bancos y Sofomes, o con recursos propios. Dichos créditos tienen un plazo que varía entre los 30 y 65 meses, de acuerdo a cada tipo de proyecto y el pago del principal (en el caso de los créditos puente) está ligado a la escrituración de vivienda. Aun cuando la Compañía estima continuar la diversificación de sus fuentes de fondeo, no puede asegurarse que la Compañía obtenga financiamiento alterno o que, en caso de que lo obtenga, éste será en términos favorables. En el eventual caso que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que la Compañía no pudiera estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de renegociar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancarias o bursátiles, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos.

La disminución en la confianza del consumidor y los cambios en los hábitos de gasto y preferencias podrían tener un efecto adverso importante sobre los resultados operativos de la Compañía

La Compañía se encuentra expuesta a ciertos factores económicos, políticos y sociales en México que podrían afectar la confianza del consumidor y los hábitos de gasto. Entre otros factores, la Compañía está expuesta a variaciones positivas o negativas en los niveles de empleo y de salarios que pueden afectar el ingreso per cápita de los consumidores y, en consecuencia, el desempeño de las ventas de la Compañía.

Otros factores, incluyendo las fluctuaciones en las tasas de interés, costos de mano de obra, la disponibilidad de financiamiento, los mercados de crédito, incluyendo crédito al consumidor y otras condiciones que están más allá del control de la Compañía, también podrían afectar adversamente el poder adquisitivo de los consumidores de la Compañía. Los cambios importantes en la economía general que pueden afectar o beneficiar el poder adquisitivo de los consumidores de la Compañía

afectarían o beneficiarían a su vez los ingresos de la Compañía.

Si la Compañía no puede predecir o reaccionar a cambios en la demanda y preferencias del consumidor, puede perder clientes y disminuir sus ventas. No predecir cambios en las preferencias del consumidor también puede llevar a una disminución en la demanda de los productos que ofrece la Compañía.

Celebración de instrumentos financieros derivados con propósitos de cobertura, que pueden no tener éxito y resultar en pérdidas para La Compañía.

La Compañía oportunamente celebra instrumentos financieros derivados con el objetivo de mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés derivado de los créditos con tasa variable así como del tipo de cambio originado por la compra de insumos denominados en monedas extranjeras. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados únicamente con fines de cobertura desde una perspectiva económica, no califican para efectos contables, en apego a los requisitos exigidos por la normatividad, para fines de cobertura contables, por lo que clasifican como instrumentos de negociación. No podemos asegurar a todo momento que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultaran en pérdidas que afecten el negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

La Compañía está sujeta a las NIIF para la elaboración de su información financiera, las cuales pueden modificarse de tiempo en tiempo, generando un impacto en los procesos internos, la operación del negocio y la situación financiera del Emisor y dificultando la comparabilidad con la información financiera reportada con anterioridad a la entrada en vigor.

En términos de la regulación aplicable, la Compañía debe preparar su información financiera de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB. En este sentido, el IASB podría implementar nuevas normas o incluso modificar aquellas ya existentes, lo que podría derivar en impactos en los procedimientos internos de generación de información y registros contables de la Compañía, en su situación financiera o en los resultados de operación del negocio. Asimismo, la implementación de modificaciones a las NIIF podría tener impactos significativos en la forma en la que la Compañía reconoce sus compromisos y obligaciones con proveedores, acreedores e inversionistas.

Es posible que exista una falta de comparabilidad de la información financiera de la Compañía elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del ejercicio 2018, y en su caso 2017, respecto a la información divulgada en ejercicios anteriores.

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.

ii. **Riesgos relacionados con la situación del país.**

La existencia de condiciones económicas y políticas desfavorables en México podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, así como en el precio de mercado de los Certificados Bursátiles.

La Compañía está constituida conforme a las leyes de México y realiza la totalidad de sus operaciones productivas en México, por lo cual depende en gran medida del desempeño de la economía nacional. En consecuencia, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas de la Compañía, así como en el precio de mercado de los Certificados Bursátiles, podrían verse afectados por la situación económica del país en términos generales, lo cual se encuentra fuera de su control. En el pasado, México ha atravesado por períodos de crisis económica como resultado de factores tanto internos como externos, que se han caracterizado por la inestabilidad de los tipos de cambio (incluyendo importantes devaluaciones), altos índices de inflación y desempleo, aumentos en las tasas de interés, contracción de la actividad económica, disminución de los flujos de capital provenientes del extranjero y falta de liquidez del sector bancario. Estas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

Actualmente el gobierno mexicano no limita la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas para convertir Pesos a Dólares (sujeto a ciertas restricciones en el caso de operaciones en efectivo que involucren el pago de cantidades denominadas en Dólares a bancos mexicanos) u otras divisas. El Peso ha sufrido importantes devaluaciones frente al Dólar en el pasado y podría devaluarse sustancialmente en el futuro. Las devaluaciones o depreciaciones significativas del Peso pueden dar lugar al establecimiento de políticas cambiarias restrictivas por parte del gobierno mexicano, como ha ocurrido previamente tanto en México como en otros países de América Latina. Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar afectan el valor, considerado en Dólares, de los valores que se cotizan en la BMV, incluyendo los Certificados Bursátiles. Por tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso frente a otras divisas, incluyendo especialmente el Dólar, podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

Las elecciones presidenciales de Estados Unidos que se llevaron a cabo el pasado mes de noviembre de 2016, han tenido, y podrían continuar teniendo, un efecto adverso en el valor del Peso frente a otras monedas, en particular el Dólar.

Como resultado de los considerables efectos de la crisis económica que se desató a nivel mundial en 2008, en 2009 el Producto Interno Bruto ("PIB") de México disminuyó un 6.1%, lo cual representó el mayor porcentaje de disminución reportado desde 1932 según las estadísticas del Banco Mundial. Sin embargo, en 2014, 2015 y 2016 el PIB creció un 2.3%, un 2.5% y en un 2.3%, respectivamente. En el supuesto de que la economía nacional sufra una nueva recesión, el índice de inflación o las tasas de interés aumenten sustancialmente, si la calificación de los bonos gubernamentales mexicanos es degradada, o de que la economía nacional se vea afectada por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía, podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

Los cambios en las políticas del gobierno mexicano podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas de la Compañía.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una considerable influencia en la economía nacional. Las medidas adoptadas por el gobierno mexicano con respecto a la economía

y a las empresas productivas del Estado podrían tener un efecto significativo en las empresas del sector privado en general, y en la Compañía en particular.

El gobierno mexicano podría introducir importantes cambios en las leyes, políticas y reglamentos, lo cual podría afectar la situación económica y política del país, así como a la condición general del sector inmobiliario en México. Las últimas elecciones presidenciales se celebraron en 2012 y para el congreso se celebraron en junio de 2015. Enrique Peña Nieto, candidato del Partido Revolucionario Institucional, o PRI, resultó electo Presidente de México y asumió el cargo el 1 de diciembre de 2012, terminado así el período de 12 años del Partido Acción Nacional en la presidencia. La siguiente elección presidencial en México será en julio de 2018. El presidente de México tiene una fuerte incidencia en la determinación de políticas y acciones gubernamentales que se relacionan con la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales a las leyes, políticas y reglamentos en México, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en el negocio de Compañía y su situación financiera.

Actualmente el PRI no controla a la mayoría absoluta en el Congreso, lo cual podría dar lugar a desacuerdos prolongados e incertidumbre política en más reformas y leyes secundarias para modernizar sectores clave de la economía nacional. Las elecciones se llevaron a cabo para elegir a los miembros de la Cámara de Diputados en junio de 2015, resultando en una mayoría relativa (29%) para el PRI, sin tener una mayoría absoluta. La siguiente elección de la presidencia y del poder legislativo federal será en julio de 2018.

Se pueden aprobar reformas fiscales inesperadas.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no puede asegurarse que el régimen en materia fiscal no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

El 8 de septiembre de 2013, el presidente de México anunció una iniciativa de reformas en materia fiscal. El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma fiscal por medio de la cual se reformaron, modificaron o reemplazaron diversos aspectos relacionados al ISR y el IETU, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014. Los efectos principales de la reforma fiscal sobre los estados financieros combinados de la Compañía son los siguientes:

- i. *Tasa del ISR.* La antigua ley del ISR contemplaba una reducción de la tasa a 28% en 2014 y en los siguientes años. La tasa bajo la nueva ley del ISR para 2014 y los siguientes años es del 30%.
- ii. *Régimen de consolidación del ISR.* El régimen de consolidación del ISR fue sustituido por un nuevo régimen en virtud del cual los beneficios obtenidos por la consolidación fiscal se encuentran sujetos a su recuperación en un periodo de tres años en lugar de cinco.
- iii. *ISR para el pago de dividendos.* A partir del 1 de enero de 2014, entró en vigor un nuevo ISR con una tasa del 10% sobre el pago de dividendos que sean pagados por personas morales mexicanas a favor de personas físicas o residentes en el extranjero. Sin embargo, dicho pago de dividendos puede estar exento del pago de ISR si corresponden a ingresos gravados a nivel corporativo con anterioridad al 1 de enero de 2014.

El 8 de septiembre del 2015, el Presidente Peña Nieto entregó a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión una serie de propuestas de reforma a varias leyes fiscales de México, mismas que han sido aprobadas y las cuales, tienen, entre otros, el efecto de que a partir del 1 de enero de 2016 las sociedades que reinviertan sus utilidades generadas del 2014 al 2016 podrían aplicar un crédito contra el ISR retenido a la tasa del 10% aplicable al reparto de dividendos a contribuyentes personas físicas. La cantidad del crédito dependerá del año en que la distribución se lleve a cabo (1% del reparto de dividendos si se pagara en el 2017, 2% si se pagara en el 2018

y 5% si se pagara durante el 2019 y años subsecuentes).

La Compañía no puede garantizar que la situación política actual o los acontecimientos futuros en México no tendrán un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y/o sus perspectivas.

El desarrollo y fortalecimiento del sistema de acciones colectivas podría afectar de manera adversa las operaciones de la Compañía.

Desde 2011, en México existe un marco legal que permite el ejercicio de acciones colectivas en materia de relaciones de consumo de bienes o servicios y en materia ambiental. Esto podría resultar en la interposición de acciones colectivas en contra de la Compañía por parte de sus clientes u otros participantes del mercado (incluyendo organizaciones que buscan proteger el medio ambiente). Debido a la falta de antecedentes judiciales en la interpretación y aplicación de dichas leyes, la Compañía no puede anticipar que se inicien acciones colectivas en su contra, el resultado de cualesquier acción colectiva interpuesta en su contra conforme a dichas leyes, incluyendo el alcance de cualquier responsabilidad y el impacto de dicha responsabilidad en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y/o sus perspectivas.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar y otras monedas pueden tener un efecto adverso sobre la situación financiera y resultados de operaciones de la Compañía.

Los resultados de operación de la Compañía dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones del tipo de cambio del Peso frente al Dólar. La fluctuación del tipo de cambio puede afectar en forma adversa la capacidad de la Compañía para adquirir o desarrollar activos denominados en moneda extranjera o que estén indexados a moneda extranjera; y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de las inversiones de la Compañía en dichos activos.

El Banco de México podría participar en el mercado cambiario para minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambios en moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado de cambio. Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

La decisión de la Reserva Federal de Estados Unidos (*U.S. Federal Reserve*) de aumentar las tasas de interés en las reservas de los bancos también podría afectar el tipo de cambio del Peso frente al Dólar.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente la capacidad de la Compañía para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Por lo tanto, el valor denominado en Dólares de las inversiones de la Compañía pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

La Compañía cuenta con compromisos monetarios denominados en moneda extranjera, respecto a los cuales la Compañía busca que su exposición neta se mantenga en un nivel aceptable mediante la compra y venta de divisas extranjeras a tipos de cambio de operaciones forward, sin embargo, no hay certeza de que la exposición al riesgo cambiario este cubierto en su totalidad.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar la capacidad de la Compañía para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas y, en su

caso, la capacidad de pago de la Compañía de pasivos denominados en la moneda que se trate.

Volatilidad en el precio de las materias primas por afectación del tipo de cambio.

Algunas de las materias primas que utiliza y consume la Compañía están denominadas en moneda extranjera, con base a los precios que se cotizan en mercados internacionales, por lo que el desempeño financiero de Compañía depende en parte de dichos precios. Históricamente, los precios de las materias primas han estado sujetos a amplias y a veces rápidas fluctuaciones, y son afectados por numerosos factores que están fuera del control de la Compañía. Un aumento inesperado y prolongado en los precios mundiales de ciertos metales o insumos requeridos en el giro del negocio de la Compañía, podría tener un efecto adverso en las actividades de la Compañía, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y/o sus perspectivas.

Un aumento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana y, por lo tanto, tener un efecto adverso en la situación financiera o desempeño de la Compañía.

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (*U.S. Federal Reserve*) en aumentar las tasas de interés en las reservas de los bancos podría ocasionar un alza en las tasas de interés en los Estados Unidos. Lo anterior, en cambio, podría re-direccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en mayores y más desarrolladas economías, en lugar de México. Por lo tanto, para las compañías en mercados de economías emergentes, como la de México, podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente. Lo anterior podría afectar de manera adversa el potencial de crecimiento económico de la Compañía y la posibilidad de refinanciar deuda existente y podría afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

Las elecciones presidenciales en Estados Unidos se llevaron a cabo en noviembre de 2016; cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior por parte de la nueva administración presidencial en Estados Unidos podría afectar las importaciones y exportaciones entre México y Estados Unidos, y otros efectos económicos y geopolíticos podrían afectar adversamente a la Compañía.

La nueva administración presidencial en Estados Unidos podría renegociar los términos de tratados comerciales entre Estados Unidos y México, tales como el TLCAN. El Presidente Donald Trump, ha declarado que su administración intentará renegociar o retirarse del TLCAN. En caso de ocurrir esto, el gobierno mexicano podría implementar acciones en represalia. Los actos antes descritos por cualquiera de los gobiernos, o por ambos, podrían afectar de manera importante las actividades, situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de la Compañía.

El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente el negocio de la Compañía, su situación financiera y sus resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, la Compañía no puede asegurar que será capaz de ajustar los precios que cobra a sus clientes por su producto para compensar sus efectos negativos.

México ha experimentado un incremento en la actividad criminal, lo cual ha causado un impacto en la economía nacional, lo que podría afectar las operaciones de la Compañía, así

como su condición financiera y su desempeño.

Recientemente, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. El aumento en la violencia ha tenido efectos adversos sobre la actividad económica en el país. Además, la inestabilidad social y los acontecimientos de orden social y político adversos, ocurridos en México o que afectan al país, también podrían afectar en forma significativa a la Compañía y su desempeño. Los actos de delincuencia de carácter violento podrían dar lugar al incremento de los gastos de la Compañía en seguros y seguridad. La Compañía no puede garantizar que el nivel de violencia en México —que se encuentra fuera de su control— disminuirá o no aumentará. El aumento de la delincuencia podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

Las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de la Compañía.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los CETES a 28 días promediaron aproximadamente 4.2%, 3.8%, 3.0%, 3.1% y 4.2% para 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, respectivamente. Como resultado de la desaceleración económica en México durante 2013 y la convergencia con la inflación del 3.0%, el Banco de México disminuyó su tasa de interés de referencia, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. A mediano plazo, recientemente el Banco de México ha aumentado su tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) de 3% a 7% en los últimos 18 meses, en virtud de las condiciones económicas actuales del país. En consecuencia, si la Compañía incurre en deuda denominada en diversas divisas, incluyendo el Peso en el futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

Los acontecimientos ocurridos en otros países y las percepciones de riesgo de los inversionistas, especialmente por lo que respecta a Estados Unidos y a países con mercados emergentes, podrían afectar en forma adversa los precios de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas.

Los precios de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas se ven afectados en distintas medidas por la situación económica y del mercado en otros lugares, incluyendo Estados Unidos, China, el resto de América Latina y otros países con mercados emergentes. Por tanto, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en cualquiera de estos países podrían tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas. Las crisis ocurridas en Estados Unidos, China o en países con mercados emergentes, podrían provocar disminuciones en los niveles de interés en los valores emitidos por emisoras mexicanas —incluyendo los Certificados Bursátiles— por parte de los inversionistas.

En el pasado, el surgimiento de condiciones económicas adversas en otros países emergentes ha dado lugar a fugas de capital y, en consecuencia, a disminuciones en el valor de la inversión extranjera en México. La crisis financiera que surgió en Estados Unidos durante el tercer trimestre de 2008, desató una recesión a nivel global que afectó directa e indirectamente a la economía y los mercados de valores de México y provocó, entre otras cosas, fluctuaciones en los precios de compra y venta de los valores emitidos por empresas que se cotizan en la BMV, escasez de crédito, recortes presupuestales, desaceleración en la economía de México, volatilidad en los tipos de cambio y presiones inflacionarias. La reciente crisis en otras economías, como Europa y China, podría tener dicho efecto. El resurgimiento de cualquiera de estas condiciones dificultaría el acceso de la Compañía última a los mercados de deuda para financiar sus operaciones futuras, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

Además, como resultado de la celebración del TLCAN y el incremento de los niveles de actividad económica entre México y Estados Unidos, en los últimos años la situación de la economía nacional ha estado vinculada de manera creciente a la situación económica de Estados

Unidos. La existencia de condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la cancelación o renegociación del TLCAN y otros acontecimientos similares, podrían tener un efecto adverso en la situación económica de México. La Compañía no puede garantizar que los hechos acaecidos en Estados Unidos, en países con mercados emergentes o en otros lugares, no tendrán un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y/o sus perspectivas.

Adicionalmente, existe incertidumbre en los mercados globales derivado del referendo de junio de 2016 respecto de la permanencia en la Unión Europea del Reino Unido y del resultado del voto de abandonar la Unión Europea ("Brexit"). Es probable que la elección de dejar la Unión Europea genere un impacto significativo en las condiciones macroeconómicas del Reino Unido, la Unión Europea y en el resto del mundo. Inmediatamente después del Brexit hubo importantes devaluaciones la Libra Esterlina. En los días siguientes al Brexit, el desempeño de los mercados financieros globales, particularmente los mercados accionarios internacionales, fueron afectados significativamente. Aun cuando los efectos de largo plazo del Brexit en los mercados de deuda, en los mercados cambiarios y en las políticas y situación macroeconómica son inciertos, es probable que continúe habiendo un periodo de inestabilidad y volatilidad en los mercados financieros globales hasta que los términos y tiempos de la salida del Reino Unido de la Unión Europea sean claros. Como resultado de lo anterior, el Brexit puede afectar adversamente las condiciones políticas, regulatorias, económicas o de mercado y contribuir a la inestabilidad de instituciones políticas globales, agencias regulatorias y mercados financieros, impactando negativamente el negocio, resultados de operaciones y condición financiera de la Compañía.

iii. Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil del Emisor.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, de existir créditos con garantía real (con los cuales actualmente cuenta la Compañía, por la naturaleza del negocio), éstos tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, (i) si las obligaciones de la Compañía se encuentran denominadas en divisas extranjeras deberán convertirse a pesos al tipo de cambio determinado por Banxico para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en México, y posteriormente deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil); (ii) si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil); y (iii) si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Los Certificados Bursátiles podrían tener un mercado limitado.

No es posible asegurar que habrá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles.

Asimismo, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado en el momento y en el precio que desearan hacerlo.

En el caso que los Certificados Bursátiles prevean la posibilidad de ser amortizados anticipadamente o de darse por vencidos anticipadamente, y efectivamente lo sean, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.

La Emisión prevé disposiciones para su amortización anticipada, así como causas de vencimiento anticipado. En el supuesto en que la Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente de manera voluntaria o como resultado de la realización de Causa de Vencimiento Anticipada según dicho término se define en el Título, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrán no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

iv. Riesgos relacionados con la garantía de pago oportuno de la SHF

Garantía Parcial de la SHF

La garantía parcial en términos del Contrato GPO respecto de los Certificados Bursátiles asciende a, y en ningún caso excederá del, 50% del saldo insoluto de principal e intereses ordinarios de la Emisión, y no incluye el pago de intereses moratorios o cualquier otro accesorio. En consecuencia, en caso de incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones de pago de principal o intereses conforme a los Certificados Bursátiles, la obligación de pago de la SHF, respecto de principal, intereses ordinarios o ambos, no excederá del citado porcentaje, teniendo los Tenedores, a través del Representante Común, que repetir en contra del Emisor por la diferencia no pagadera por SHF al amparo del Contrato GPO.

En caso de mora en el pago de cualquier cantidad vencida de principal y/o intereses, la SHF no estará obligada a pagar los intereses moratorios que se generen, teniendo los Tenedores, a través del Representante Común, que repetir en contra del Emisor por los intereses moratorios y demás accesorios que se generen. Asimismo, los Tenedores podrían estar recibiendo el pago de principal y/o de intereses después de la fecha de pago de la Obligación de Pago.

La SHF es una sociedad nacional de crédito, de participación estatal mayoritaria y sus activos no pueden embargarse

SHF es una sociedad nacional de crédito (empresa de participación estatal mayoritaria). En este sentido, en términos del artículo 4 del Código Federal de Procedimientos Civiles, las dependencias de la administración pública de la federación, dentro de las cuales se encuentra la SHF, tendrán dentro de un procedimiento judicial, en cualquier forma en que intervengan, la misma situación que otra parte cualquiera, no obstante, nunca podrá dictarse, en su contra, mandamiento de ejecución ni providencia de embargo y estarán exentos de prestar las garantías que dicho código exija de las partes.

Pagos por parte del Gobierno Federal

De conformidad con el Artículo 8 Bis., de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, el Gobierno Federal deberá responder en todo momento de las operaciones pasivas celebradas por SHF con personas físicas o morales nacionales; y con instituciones del extranjero privadas,

gubernamentales e intergubernamentales. Las obligaciones asumidas por la SHF conforme al Contrato GPO cuentan con la garantía del Gobierno Federal, cualquier pago por parte del Gobierno Federal al amparo de la GPO otorgada por la SHF, está sujeto a la disponibilidad de recursos en los términos del presupuesto de egresos de la federación para el ejercicio fiscal correspondiente.

Riesgos relacionados con las declaraciones en cuanto al futuro.

Este Prospecto contiene estimaciones y declaraciones con respecto al futuro. Estas estimaciones y declaraciones están relacionadas con las actividades, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y proyectos de la Compañía. Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro se basan principalmente en las expectativas y estimaciones actuales de la Compañía en cuanto a hechos y tendencias futuras. A pesar de que la Compañía considera que estas estimaciones y declaraciones con respecto al futuro se basan en presunciones razonables, dichas estimaciones y declaraciones están sujetas a diversos riesgos y factores inciertos y se basan en la información que la Compañía tiene disponible a la fecha de este Prospecto.

Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro pueden verse afectadas, entre otras cosas, por los siguientes factores:

- la situación y los acontecimientos de orden económico, político, legislativo, regulatorio y competitivo, a nivel local, nacional e internacional;
- las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales, regulatoras y ambientales en México y otros países, así como las fechas de adopción de dichas medidas;
- los resultados de los litigios y conflictos de la Compañía;
- la pérdida de los proveedores o clientes más importantes de la Compañía;
- la capacidad de la Compañía para contratar, entrenar y conservar empleados y ejecutivos altamente capacitados;
- las guerras, los atentados terroristas, la delincuencia a nivel local, las condiciones climáticas, los desastres naturales, los accidentes catastróficos y los esfuerzos en materia de preservación;
- el índice de inflación, las tasas de interés y los tipos de cambio;
- las decisiones y requisitos en materia ambiental, regulatoria, legal y de negocios;
- incremento en la competencia debido a la pronosticada expansión del sector inmobiliario en México;
- los riesgos relacionados con posibles ataques a los sistemas de informática de la Compañía e integridad de la red de infraestructura de energía;
- las expropiaciones de activos y bienes por parte del gobierno, así como otras disputas sobre propiedades de la Compañía;
- la situación de los mercados de capitales, incluyendo la disponibilidad de crédito y la liquidez de las inversiones de la Compañía;
- los riesgos relacionados con las decisiones y actos de socios en negocios conjuntos; y
- los demás riesgos y factores inciertos descritos en esta sección y en el resto de este Prospecto.

Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro pueden identificarse por el uso de palabras tales como "considera", "espera", "prevé", "planea", "estima", "proyecta", "contempla", "se propone", "depende", "debería", "podría", "tendría", "tendrá", "podrá", "posible", "objetivo", "meta" y otras de tenor similar. Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha de este Prospecto y ni la Compañía ni los Intermediarios Colocadores asumen obligación alguna de actualizarlas o modificarlas en la medida en que adquieran nueva información, ocurran determinados hechos o surjan otros factores. Las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbre y no constituyen garantía del desempeño futuro de la Compañía. Los resultados reales de la Compañía podrían diferir sustancialmente de los previstos en las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro. Dados los factores de riesgo e incertidumbre antes descritos, es posible que las estimaciones y declaraciones con respecto al futuro no se cumplan y que los futuros resultados y desempeño de la Compañía sean sustancialmente distintos de los previstos en las mismas. Debido a lo anterior, los inversionistas no deben confiar indebidamente en las estimaciones y declaraciones respecto al futuro.

e) Otros Valores.

Salvo por los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo de la presente Emisión, la Compañía no tiene otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a smaller, more fluid signature.

f) Documentos de Carácter Público.

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus anexos podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México o en su página electrónica de Internet: www.bmv.com.mx o en la página del Emisor: www.begrand.mx/

A solicitud de cualquier inversionista que demuestre ser propietario de los valores emitidos por el Emisor, de conformidad con la legislación aplicable, se proporcionará copia de dichos documentos mediante escrito dirigido a la Lic. María Guadalupe Camberos Angulo, a través de su correo electrónico inversionistas@begrand.mx o al teléfono: +52 (55) 1100-1110, del área de Relaciones con Inversionistas, en las oficinas de Be Grand, ubicadas en Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, C.P. 05348.

La página del Emisor es: www.begrand.mx/. La información sobre el Emisor contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por el Emisor en relación con cualquier oferta pública o privada de valores.

II. LA OFERTA

a) Características de la Oferta.

Descripción de la Oferta

BeGrand, S.A.P.I. de C.V., suscribe y emite a su cargo una oferta pública de Certificados Bursátiles de largo plazo por un monto de \$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), según oficio número 153/11340/2018 de fecha 6 de febrero de 2018, misma que fue acordada mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas del Emisor, con fecha 18 de octubre de 2017, con las siguientes características:

Tipo de Oferta

Oferta pública primaria nacional.

Tipo de Valor

Certificados bursátiles de largo plazo, según se describe en este Prospecto.

Monto de la Emisión

\$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Denominación

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles

1,141 días, equivalentes a aproximadamente 3.17 años.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional)

Mecanismo de Colocación

Construcción de libro tradicional.

Mecanismo de Asignación

Asignación discrecional a tasa única.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

8 de febrero de 2018.

Fecha de Oferta Pública

9 de febrero de 2018.

Fecha de Construcción del Libro

9 de febrero de 2018.

Fecha de Cierre de Libro:

9 de febrero de 2018.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

9 de febrero de 2018.

Fecha y Lugar de Emisión

13 de febrero de 2018, Ciudad de México.

Fecha de Registro en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

13 de febrero de 2018.

Fecha de Cruce y Liquidación de los Certificados Bursátiles

13 de febrero de 2018.

Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles

30 de marzo de 2021, o si dicho día es un día inhábil el Día Hábil siguiente.

Recursos Netos que obtendrá el Emisor

\$1,454,725,344.22 (un mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones setecientos veinticinco mil trescientos cuarenta y cuatro Pesos 22/100 Moneda Nacional) aproximadamente, una vez descontados los gastos, descritos en el capítulo "VI. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

Garantía

Los Certificados Bursátiles cuentan con una garantía específica consistente en una obligación de pago oportuno, irrevocable e incondicional a cargo de la SHF por hasta el 50% (cincuenta por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación (la "GPO"). Esta garantía se documentará con el contrato de garantía de pago oportuno de fecha 9 de febrero de 2018, celebrado entre la SHF, en su carácter de garante, CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario y Be Grand, con la comparecencia del Representante Común (el "Contrato GPO"). Asimismo, la SHF cuenta con una garantía específica instrumentada a través del contrato de fideicomiso irrevocable de garantía de fecha 9 de febrero de 2018, celebrado entre BeGrand 1, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario y SHF en su carácter de fideicomisario en primer lugar, con la cual asegura el pago de cualesquiera obligaciones de pago que Be Grand asuma en favor de la SHF en caso de Be Grand deba disponer de la GPO en el entendido, que el mismo no garantiza en forma alguna el pago de los Certificados Bursátiles (para una descripción del Fideicomiso GPO, ver *Sección III EL*

EMISOR – b) Descripción del Negocio – x. Descripción de los Principales Activos).

Por otro lado, los Certificados Bursátiles contarán con una garantía de hasta 3 (tres) periodos de pago de intereses, misma que se documentará con el contrato de depósito en garantía de fecha 9 de febrero de 2018, celebrado entre el Emisor como depositante, el Representante Común como beneficiario del depósito, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como depositario (el "Depósito en Garantía").

Conforme a los términos de los mismos y hasta en tanto existan recursos suficientes en el Depósito en Garantía en caso que el Emisor no lleve a cabo el pago en una Fecha de Pago de Intereses, sin que dicha falta de pago se considere un incumplimiento en términos del Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los actos que resulten necesarios para, en primer lugar, ejecutar el Depósito en Garantía, y, en segundo lugar, la GPO.

Contrato GPO:

Los términos con mayúscula inicial no definidos en la siguiente sección que resume los aspectos generales del Contrato GPO tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en dicho convenio.

En virtud del Contrato GPO, la SHF otorga una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a Be Grand, como emisor de los Certificados Bursátiles, en favor de los Tenedores, por una cantidad igual al 50% (cincuenta por ciento) del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles (el "Monto Garantizado"), por concepto de intereses ordinarios y, en su caso, principal programado o anticipado en términos de lo establecido en el título que ampara los Certificados Bursátiles, ya sea en una o varias disposiciones, en cada Fecha de Pago, hasta por una cantidad en pesos que no excederá en ningún caso del Monto Disponible.

El Monto Disponible será la cantidad que resulte de, en una determinada Fecha de Pago (a) restar al Monto Garantizado, el monto acumulado del principal, intereses ordinarios y moratorios (en su caso) debidos con motivo del ejercicio de la GPO; *más*, en su caso, la suma del (b) monto de principal, intereses ordinarios y moratorios (en su caso) acumulados pagados como reembolso del ejercicio de la GPO, calculados en cada Fecha de Pago.

Plazo

La GPO que otorgue la SHF conforme al Contrato de GPO, estará en vigor a partir de la Fecha de Emisión y termina cuando se hayan concretado todos los pagos programados de principal e intereses ordinarios a los Tenedores, a través del Representante Común (el "Periodo de Disposición").

Con independencia del plazo previsto en el párrafo anterior, las obligaciones del Emisor frente a la SHF bajo el Contrato GPO terminarán cuando el Emisor haya pagado en su totalidad el Adeudo Garantizado.

Contraprestación

Conforme al Contrato de GPO, el Emisor se obliga a pagar, en favor de la SHF cierta Contraprestación por el otorgamiento de la GPO, en los términos pactados en el Contrato de GPO.

Ejercicio de la GPO

El Emisor, a través del Fiduciario, o el Representante Común deberán ejercer la GPO en beneficio de los Tenedores, mediante la entrega a la SHF, a través del Fiduciario, de una

Instrucción de Desembolso. En todo caso, las cantidades ejercidas al amparo de la GPO deberán ser recibidas directamente por el Representante Común para el pago de una Obligación de Pago a los Tenedores (a través de Indeval conforme a lo establecido en el Contrato GPO y en el Título. Para tal efecto, las Partes deberán observar lo siguiente:

a) El Emisor deberá transferir, con una anticipación de al menos 6 (seis) Días Hábiles inmediatos anteriores a una Fecha de Pago, a la Cuenta del Representante Común, los recursos líquidos necesarios para cubrir en su totalidad los pagos correspondientes a la Obligación de Pago en dicha Fecha de Pago.

En el supuesto que El Emisor no cumpla con lo establecido en el párrafo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Emisor) y el Representante Común quedarán facultados para ejercer la GPO mediante la entrega a la SHF de una Instrucción de Desembolso, conforme a lo que se señala en el párrafo siguiente.

b) De ocurrir el Evento de Desembolso de la Garantía a que se refiere el párrafo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Emisor) o el Representante Común, según corresponda, deberá entregar a la SHF (con copia para el Representante Común), 5 (cinco) Días Hábiles inmediatos anteriores a la fecha de vencimiento de cualquier Obligación de Pago una Instrucción de Desembolso, en cuyo caso la SHF, sujeto a los términos y condiciones del Contrato GPO, transferirá la Cantidad Solicitada mediante depósito en Pesos en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Representante Común, con al menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente y a más tardar a las 11:00 horas de la Ciudad de México de dicho día, en el entendido que el monto que, en su caso, SHF deba pagar no podrá exceder el Monto Disponible.

En caso de que la plataforma electrónica designada por la SHF para la Notificación de Disposición de la GPO no se encuentre habilitada, el Fiduciario o el Representante Común, según corresponda, deberá presentar la Instrucción de Desembolso físicamente ante la Dirección de Operación, ubicada en el domicilio que para tal efecto señala SHF en el Contrato GPO, y se tendrá por recibida mediante acuse de recibo.

c) La obligación de SHF de entregar al Representante Común la Cantidad Solicitada, se entenderá satisfecha al momento que SHF efectúe la entrega de la misma en la Cuenta del Representante Común, sin importar si dichos fondos son o no aplicados de manera adecuada por el Representante Común. El Emisor reconoce que la entrega de la Cantidad Solicitada tendrá por efecto el reconocimiento de adeudo a favor de la SHF por el monto de la misma, y el Emisor se obliga a pagar dicha cantidad a la SHF en términos del Contrato GPO y el Convenio de Reconocimiento de Adeudo.

d) El Emisor acepta expresamente que, en la Fecha de Disposición, la GPO se tendrá por ejercida a su cargo y entera satisfacción, en un monto equivalente a la Cantidad Solicitada, que haya sido efectivamente entregada por la SHF al Representante Común y que lo estipulado en la presente sección no podrá constituir materia de impugnación del Contrato GPO en el futuro.

e) La incondicionalidad de la GPO se traduce en que la SHF acepta expresamente que no ejercerá derecho alguno para retener o demorar cualquier ejercicio de la misma.

Intereses y Reembolso

Las Cantidades Solicitadas que la SHF deposite o transfiera por el ejercicio de la GPO causarán, a partir de la Fecha de Disposición, intereses ordinarios de manera mensual a una tasa anual equivalente a 1.2 (uno punto dos) veces el resultado de sumar la tasa TIIE más 3.60% (tres punto sesenta por ciento) sobre la Cantidad Solicitada, hasta que el pago

de dicha Cantidad Solicitada sea efectuado.

En caso de que el Emisor incumpla con la realización de cualquier pago debido conforme al Contrato GPO o al Convenio de Reconocimiento de Adeudo dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales antes mencionado, el Emisor estará obligada a pagar intereses moratorios a la SHF sobre dichas cantidades a una tasa de interés anual equivalente a 1.5 (uno punto cinco) veces la suma de TIIE más 3.60% (tres punto sesenta por ciento), hasta que dichas cantidades sean liquidadas en su totalidad, más el Impuesto al Valor Agregado aplicable.

Una vez que el Emisor, a través del Fiduciario, o el Representante Común, según corresponda, hubieren ejercido la GPO y la SHF haya entregado al Representante Común una Cantidad Solicitada, el Emisor deberá proveer al Fiduciario en la Cuenta del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso GPO) los recursos necesarios para que este cubra a la SHF el monto equivalente a las Cantidades Solicitadas y sus intereses respectivos, dentro de un plazo que no podrá exceder de 90 (noventa) días naturales siguientes a que se haya realizado el depósito o transferencia de la Cantidad Solicitada respectiva, así como cualquier otra cantidad adeudada a la SHF.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, la SHF ejercerá sus derechos de cobro de cualquier cantidad que el Emisor le adeude en términos del Contrato GPO y el Convenio de Reconocimiento de Adeudo una vez que hayan sido liquidadas todas y cada una de las obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, la SHF podrá requerir el pago de las cantidades que, en su caso, tenga obligación de pagar el Emisor, a través del Fiduciario, hasta entonces de conformidad con el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y el Contrato de Fideicomiso GPO.

Una vez que se haya saldado completamente el adeudo con la SHF por el ejercicio de la GPO y sus intereses ordinarios y moratorios (en su caso), la SHF enviará al Fiduciario una notificación para el Emisor, indicándole que no existen pagos pendientes conforme al Contrato GPO y/o el Convenio de Reconocimiento de Adeudo. Asimismo, la SHF deberá, a solicitud y con cargo al Emisor, a través del Fiduciario, celebrar y entregar al Emisor, los documentos necesarios a fin de liberar, extinguir y/o cancelar el Contrato GPO, y el Fideicomiso de Garantía. En su caso, la SHF deberá llevar a cabo todos los actos necesarios para inscribir la liberación, extinción y/o cancelación de los gravámenes constituidos conforme al Contrato de Fideicomiso GPO dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al requerimiento escrito efectuado por el Emisor.

Obligaciones del Emisor

El Emisor, conforme a lo previsto en el Contrato de GPO tendrá, entre otros, los siguientes deberes, derechos y facultades:

- a) Realizar todos los actos necesarios para mantener la exigibilidad y validez del Contrato GPO, el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y el Contrato de Fideicomiso GPO.
- b) Abstenerse de realizar actos que sean incongruentes o contrarios a lo previsto en el Contrato GPO y llevar a cabo todos los actos jurídicos o materiales necesarios para que los Tenedores, el Representante Común, el Fiduciario y la SHF, según corresponda, puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- c) Notificar a la SHF (con copia para el Representante Común) de cualquier incumplimiento respecto al Contrato de Fideicomiso, el Contrato GPO, el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y al Contrato de Fideicomiso, a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en la que tengan conocimiento de dicha circunstancia.

- d) Notificar a la SHF (con copia para el Representante Común) de cualquier circunstancia que pudiere afectar el ejercicio de los derechos de la SHF conforme al Contrato GPO, a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la fecha en la que tengan conocimiento de dicha circunstancia.
- e) Proporcionar a la SHF (con copia para el Representante Común) copia de toda la información que reciba como consecuencia de la Emisión, incluyendo sin limitar, las notificaciones del Representante Común, los Tenedores o cualquier autoridad dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que tengan conocimiento de dicha información.
- f) Proporcionar, cualquiera otra información que la SHF o el Representante Común razonablemente le soliciten, siempre y cuando dicha información esté relacionada con la Emisión, los Certificados Bursátiles o con la actualización de algún incumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor. Lo anterior, en el entendido de que la SHF podrá, llevar a cabo todos los actos necesarios, de conformidad con lo establecido en el Contrato GPO y solicitar los documentos razonablemente convenientes, para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato GPO.
- g) Mantener vigentes y sin modificación alguna, salvo por el consentimiento expreso de la SHF, los derechos establecidos en el Contrato de Fideicomiso GPO a favor de la SHF.
- h) Abstenerse de dar a conocer información o publicidad relativa a la materia del Contrato GPO, sin contar con la previa autorización por escrito de la SHF, excepto en aquellos casos en que sea requerido por alguna autoridad competente y aquellos casos expresamente previstos en el Fideicomiso o la legislación aplicable. Esta obligación de confidencialidad no será aplicable al Representante Común, quien tendrá derecho a conocer todo lo relativo a la materia del Contrato GPO.
- i) Mantener válidas y exigibles durante la vigencia del Contrato GPO, todas las declaraciones realizadas por el mismo en el Contrato GPO o el Contrato de Fideicomiso o en el Convenio de Reconocimiento de Adeudo.
- j) Abstenerse de participar o realizar acción alguna que se traduzca en modificaciones al Contrato de Fideicomiso GPO, transgrediendo los intereses y/o derechos de la SHF estipulados a su favor en el mismo, sin que medie consentimiento expreso de la SHF por escrito.

Representante Común

El Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades establecidas en la LMV y la LGTOC y en el Título que ampara los Certificados Bursátiles. Además de las otras obligaciones del Representante Común que sean consignadas en los documentos de la Emisión, el Representante Común estará obligado a recibir las Cantidades Solicitadas en la Cuenta del Representante Común; (ii) distribuir, a través de Indeval, los fondos recibidos por concepto del ejercicio de la GPO a los Tenedores, hasta donde éstos alcancen, para el pago de la Obligación de Pago que corresponda, y (iii) notificar al Garante, a través del sistema de envío y difusión de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. respecto del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles que periódicamente publique.

Obligaciones de Pago

El Emisor se obliga a pagar a la SHF el monto total del Adeudo Garantizado de la GPO (principal e intereses ordinarios y/o moratorios) y garantizar dicho cumplimiento de pago a través del Contrato de Fideicomiso.

Durante el Periodo de Disposición, si no es factible pagar la totalidad del Adeudo Garantizado porque no existen los recursos suficientes, el saldo insoluto no pagado continuará devengando intereses ordinarios y/o moratorios, según el caso, hasta su pago total.

Aplicación de Pagos

Los pagos que reciba la SHF bajo el Contrato GPO, serán aplicados en el siguiente orden:

- a) Los gastos razonables y documentados en que haya incurrido la SHF para la recuperación de las cantidades adeudadas, más los impuestos que, en su caso, se generen en relación con dichos gastos conforme a las disposiciones fiscales vigentes;
- b) El monto de cualquier Contraprestación vencida y no pagada, más los impuestos que, en su caso, se generen en relación con dicha Contraprestación, conforme a las disposiciones fiscales vigentes;
- c) El monto de la Contraprestación que corresponda al periodo vigente, más los impuestos que, en su caso, se generen en relación con dicha Contraprestación, conforme a las disposiciones fiscales vigentes;
- d) Los intereses (moratorios y ordinarios) vencidos y no pagados derivados de los Certificados Bursátiles más los impuestos que, en su caso, se generen en relación con dichos intereses, conforme a las disposiciones fiscales vigentes;
- e) Los intereses devengados en el periodo derivados de los Certificados Bursátiles más los impuestos que, en su caso, se generen en relación con dichos intereses, conforme a las disposiciones fiscales vigentes; y
- f) El principal adeudado.

Vencimiento Anticipado del Contrato GPO

El Contrato GPO terminará en forma anticipada únicamente en caso de que, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, el Emisor o cualquier tercero, pague en su totalidad las cantidades que se adeuden bajo la Emisión de conformidad con lo establecido en el Título y aquellas adeudadas con motivo del ejercicio de la GPO, incluyendo sin limitación, cualesquier cantidades vencidas y no pagadas.

En el caso de que el Emisor liquide anticipadamente los Certificados Bursátiles derivados de la Emisión y existieran cantidades adeudadas de conformidad con el Contrato GPO en favor de la SHF, éstas serán exigibles al Emisor y deberán ser cubiertas en su totalidad por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este baste y alcance. Las obligaciones contraídas por el Emisor conforme al Contrato GPO y el Convenio de Reconocimiento de Adeudo se encuentran garantizadas en su totalidad por el Contrato de Fideicomiso GPO, de tal manera que aquellos recursos obtenidos por el Garante derivado de su ejecución deberán ser utilizados por el Garante para el pago de dichas cantidades adeudadas.

Para el eventual caso de que se amorticen anticipadamente de manera voluntaria los Certificados Bursátiles, la SHF podrá solicitar al Emisor el pago total de lo que se le adeude por concepto de capital, intereses ordinarios, moratorios, así como la Contraprestación.

Lo anterior, en el entendido de que las cantidades vencidas y no pagadas en términos del Contrato GPO continuarán devengando intereses moratorios y /o penalizaciones conforme a lo pactado, hasta su total liquidación.

Contrato de Depósito en Garantía

Los términos con mayúscula inicial no definidos en la siguiente sección que resume los aspectos generales del Contrato de Depósito en Garantía tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en dicho contrato.

Durante la vigencia del Contrato, el Depositario del Depósito abrirá, administrará y mantendrá, a nombre del Depositario del Depósito una cuenta en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o en cualquier otra institución que le instruya el Depositante (la "Cuenta de Depósito"). En la Cuenta de Depósito el Emisor transferirá el Depósito y cualquier cantidad adicional para mantener el Monto del Depósito en términos de lo establecido en las cláusulas Tercera y Cuarta del Contrato de Depósito en Garantía. Asimismo, con cargo a la Cuenta de Depósito, el Depositario del Depósito transferirá las cantidades que al efecto le indique el Representante Común en una Notificación de Desembolso en los supuestos descritos en la cláusula Quinta del Contrato de Depósito en Garantía. En caso de que se encuentren depositadas y acreditadas cantidades en exceso del Monto del Depósito en la Cuenta de Depósito conforme a lo establecido en la cláusula Cuarta del Contrato de Depósito en Garantía, el Depositario del Depósito transferirá de la Cuenta de Depósito a la Cuenta del Depositante dichas cantidades excedentes.

La Cuenta de Depósito deberá estar controlada exclusivamente por el Depositario del Depósito, quien será el único facultado para efectuar retiros de las mismas y quien tendrá, sujeto a los términos del Contrato de Depósito en Garantía, el único y exclusivo dominio y control. Sin embargo, para la correcta administración del Monto del Depósito y demás recursos acreditados en la misma, el Depositario del Depósito, previa instrucción que al efecto reciba por parte del Representante Común y/o el Emisor, dará acceso de consulta a las personas físicas o terceros que se le instruya.

En virtud del Contrato de Depósito en Garantía, el Emisor constituye un depósito de dinero y designa como depositario al Depositario del Depósito, a quien entregará en la Fecha de Emisión mediante transferencia electrónica en la Cuenta de Depósito, la cantidad aproximada al pago de la suma total de pago de cantidades pagaderas de 3 (tres) Periodos de Intereses de conformidad con lo establecido en el Título (el "Depósito"), a efecto de garantizar a los Tenedores de Certificados Bursátiles el pago y cumplimiento puntal y oportuno a cargo del Depositante de los intereses ordinarios programados que devenguen los Certificados Bursátiles en 3 (tres) Fechas de Pago de Intereses (las "Obligaciones Garantizadas").

Durante la vigencia del Contrato de Depósito en Garantía el monto del Depósito será variable, y se observará el siguiente procedimiento para su constitución y mantenimiento:

1. A más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago de Intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses establecido en el Título (la "Fecha de Cálculo del Depósito"), el Representante Común deberá notificar al Depositario del Depósito y al Emisor el Monto del Depósito (según dicho término se define más adelante) aplicable en el periodo que corresponda conforme a lo establecido en el presente apartado, así como el resultado de *restar* el Monto del Depósito para el periodo inmediato anterior *a/* Monto del Depósito aplicable para el periodo que corresponda (la "Diferencia de Ajuste").

2. En caso que la Diferencia de Ajuste resulte positiva, el Emisor estará obligado a transferir la Diferencia de Ajuste en la Cuenta de Depósito, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cálculo del Depósito que corresponda.

3. En caso que la Diferencia de Ajuste resulte negativa, el Depositario del

Depósito llevará a cabo una Reducción en términos del inciso (c) siguiente.

4. A más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles inmediatos siguientes a que se hubiera llevado a cabo cualquiera de las transferencias establecidos en los numerales 2 y 3 anteriores, o, en caso que la Diferencia de Ajuste sea igual a 0 (cero), en la Fecha de Cálculo del Depósito, el Depositario del Depósito deberá notificar al Representante Común y al Emisor el saldo del Monto del Depósito a dicha fecha, el cual será utilizado por el Representante Común para calcular la Diferencia de Ajuste en la Fecha de Cálculo del Depósito inmediata siguiente.

Para efectos de lo anterior, con excepción de los primeros 2 (dos) Periodos de Intereses, mismos que se calcularán con base en lo establecido en el párrafo siguiente de este inciso (b), para calcular el Monto del Depósito, el Representante Común deberá:

1. *Obtener* el promedio aritmético de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los 3 (tres) Periodos de Intereses inmediatos anteriores a cada Fecha de Cálculo del Depósito (la "Tasa Promedio");

2. *Multiplicar* la Tasa Promedio, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en cada uno de los (tres) Periodos de Intereses inmediatos anteriores, *por* el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Cálculo del Depósito correspondiente (el "Monto Promedio"), y

3. *Multiplicar* dicho Monto Promedio *por* 3 (tres) (el "Monto del Depósito").

Para efectos de determinar el Monto del Depósito aplicable a los primeros 2 (dos) Periodos de Intereses, el Representante Común observará lo siguiente:

1. Para determinar el Monto del Depósito respecto del primer Periodo de Intereses, bastará con multiplicar por 3 (tres) el monto pagadero por concepto de intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles para el primer Periodo de Intereses (el "Primer Monto Depositado").

El Primer Monto Depositado se deberá depositar el mismo día a la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles.

2. Para determinar el monto del Depósito respecto del segundo Periodo de Intereses, la Tasa Promedio se obtendrá al obtener el promedio aritmético de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los 2 (dos) primeros Periodos de Intereses, y se aplicará el procedimiento establecido en los numerales 2 y 3.

Hasta en tanto no hayan sido amortizados en su totalidad los Certificados Bursátiles emitidos, el Emisor deberá proveer los recursos necesarios para cubrir el Monto del Depósito en términos de lo establecido en el presente apartado, así como cualquier otra cantidad adeudada al Depositario del Depósito. En tanto los Certificados Bursátiles no se hayan amortizado en su totalidad, el Monto del Depósito únicamente se podrá reducir en los siguientes 2 (dos) supuestos (la "Reducción").

1. En caso que en alguna Fecha de Cálculo del Depósito la Diferencia de Ajuste resulte negativa; y/o

2. Cuando las Obligaciones Garantizadas equivalgan a menos de 3 (tres) Periodos de Intereses, en cuyo caso el Monto Promedio deberá multiplicarse por 2 (dos) en caso de restar únicamente 2 (dos) Periodos de Intereses, o por 1 (uno) en caso de restar únicamente 1 (un) Periodos de Intereses.

En caso de que se actualice alguno de los 2 (dos) supuestos anteriores, el Depositario del Depósito se obliga a transferir los recursos equivalentes a la Reducción al Emisor a la Cuenta del Depositante a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cálculo del Depósito que corresponda a la Cuenta del Depositante.

Para llevar a cabo cualquier desembolso en favor del Representante Común con cargo a la Cuenta del Depósito se deberá observar lo siguiente:

- a) En caso de que en cualquier Fecha de Pago de Intereses, el Emisor no lleve a cabo el pago de los intereses ordinarios que correspondan a dicha Fecha de Pago de Intereses en términos de lo establecido en el Título (el "Monto a Desembolsar"), el Representante Común deberá notificar por escrito al Depositario del Depósito, con copia al Emisor, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, mediante la entrega de una notificación de desembolso, en términos sustancialmente similares al formato que se adjunta como **Anexo C** (la "Notificación de Desembolso"). De actualizarse dicho supuesto, el Depositario del Depósito, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Depósito en Garantía, transferirá el Monto a Desembolsar mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles a la cuenta que el Representante Común indique o, en su caso, en la cuenta del Representante Común, abierta en la Ciudad de México, México, cuyo propósito es recibir cualquier monto, para pagar las Obligaciones Garantizadas en Pesos, según se notifique al Depositario del Depósito por el Representante Común, (la "Cuenta para el pago de Obligaciones Garantizadas") y que indique en dicha Notificación de Desembolso, el Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de recepción de la Notificación de Desembolso correspondiente y a más tardar a las 11:30 a.m. horas de dicho día.
- b) De actualizarse el supuesto descrito en la presente cláusula, el Emisor deberá restituir y transferir a la Cuenta de Depósito cualquier cantidad que corresponda a un Monto a Desembolsar que el Representante Común hubiere utilizado para pagar el total o una parte de las Obligaciones Garantizadas dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Depositario del Depósito hubiere transferido el Monto a Desembolsar al Representante Común, a efecto de que en la Cuenta de Depósito se encuentre depositado el Monto del Depósito que corresponda.

El Indeval no será responsable por ningún cálculo o pago a los que se hace referencia en este apartado de Garantía.

Calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. para los Certificados Bursátiles

"A/M", es decir, emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajan en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. para los Certificados Bursátiles

"HR A+", es decir, que la Emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza dentro de la misma calificación.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Tasa de interés de los Certificados Bursátiles

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda a una tasa igual a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común determinará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, conforme al calendario de pagos que aparece en la sección denominada "*Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles*" (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente y que registrará durante el Periodo de Intereses de que se trate, salvo el primero Periodo de Intereses caso en el cual el Representante Común no realizará el cálculo correspondiente ya que la Tasa de Interés Bruto Anual será aquella que se señala en el apartado "Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses".

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 2.55 (dos punto cincuenta y cinco) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días, (o la que la sustituya) (la "TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente en el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse como base la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil anterior más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses

10.39% (diez punto treinta y nueve por ciento).

Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (veintiocho) días durante la vigencia de la emisión de conformidad con lo establecido en la sección *III. Calendario de Pago de Intereses* de este Prospecto.

En el caso de que cualquiera de las fechas mencionadas en la sección *III. Calendario de Pago de Intereses*, sea un día inhábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá por el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses").

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente.

Hasta en tanto existan recursos suficientes en el Depósito en Garantía, en caso que el Emisor no lleve a cabo el pago en una Fecha de Pago de Intereses, a través del Representante Común, éste deberá llevar a cabo los actos que resulten necesarios para, en primer lugar, ejecutar el Depósito en Garantía, y, en segundo lugar, la GPO.

Amortización de Principal de los Certificados Bursátiles

La amortización de la presente Emisión se realizará, mediante 2 (dos) pagos programados, en las fechas y montos que se señalan en el siguiente calendario, o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, en el entendido que el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

No. del Pago	Fecha de Pago	Importe
1	30 de septiembre 2020	\$750,000,000.00
2	30 de marzo 2021	\$750,000,000.00

La amortización parcial programada de los Certificados Bursátiles en ningún caso será sujeta al pago de una prima por amortización anticipada.

Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los intereses ordinarios sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado exigible a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante el Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2.00% (dos punto cero por ciento) calculándose sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma 284 piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600, o en su defecto en el domicilio del Emisor, ubicado en Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348.

Lo anterior en el entendido que todas las cantidades provenientes del Emisor se deberán aplicar en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable, y finalmente al saldo de principal insoluto.

Derechos de los Tenedores

Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores los derechos señalados en el título que documenta los Certificados Bursátiles.

Obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer del Emisor frente a los Tenedores

Salvo que la Asamblea de Tenedores autorice lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a cumplir por sí mismo, y en los casos específicamente previstos a continuación con lo siguiente:

Obligaciones de Dar

1. Pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles.

Pagar el principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el Título. En el entendido que si dicho pago es realizado ya sea con recursos provenientes del Depósito en Garantía y/o de la GPO en los términos de cada uno, no se entenderá como un incumplimiento de la presente obligación.

2. Depósito en Indeval del principal e intereses de los Certificados Bursátiles.

Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, a través del Representante Común, en las oficinas del Indeval en la fecha de pago correspondiente.

3. Vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto de la Emisión en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.

4. Pago oportuno.

Pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo que no derive de los Certificados Bursátiles. Lo anterior no impedirá al Emisor el detener o vencer anticipadamente cualquier obligación contraída por sus subsidiarias, que se derive de las actividades del curso ordinario de su operación, si ello no afecta la capacidad de pago del Emisor para cumplir con sus obligaciones frente a los Certificados Bursátiles, según sea determinado y confirmado por escrito al Representante Común por el propio Emisor.

Obligaciones de Hacer

1. Divulgación y Entrega de Información.

(a) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas, los formatos, el contenido y las formalidades que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados no auditados del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público conforme a la Circular Única incluyendo, sin limitación, un documento firmado por el director de finanzas del Emisor en el que se informe dentro de los 25 (veinticinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados.

(b) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas, los formatos, el contenido y las formalidades que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única.

(c) Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado el Emisor en términos de la LMV, de la Circular Única y de cualesquiera otras disposiciones aplicables. Adicionalmente, el Emisor deberá entregar al Representante Común, dentro de los 25 (veinticinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año, un certificado indicando el cumplimiento por parte del Emisor a las "Obligaciones de Dar", "Obligaciones de Hacer" y "Obligaciones de No Hacer" contenidas en el Título y que se reproducen en el presente Prospecto, así como cualquier otra información que le solicite el Representante Común de forma razonable en relación con el contenido de dicho certificado.

(d) Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o que razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa o que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir o constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al Título y el presente Prospecto.

(e) Informar al Representante Común mediante una notificación por escrito firmada por el Director de Finanzas del Emisor y dentro de los 25 (veinticinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año; el desglose del cálculo correspondiente de cada una de las siguientes Obligaciones de No Hacer y de Hacer: (i) la Razón de Apalancamiento Neto y la (ii) Razón de Cobertura de Intereses.

(f) Entregar al Representante Común cualquier información que le solicite referente a o relacionada con la Emisión, incluyendo cualquier información financiera del Emisor.

2. Notificaciones.

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor deberá notificar por escrito al Representante Común, a cada una de las Agencias Calificadoras, a la CNBV, y a la BMV (por escrito o a través de los medios que éstas determinen), y a su vez, el Representante Común deberá informar por escrito al Indeval, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento de la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado, y deberá ir acompañada de un reporte del Director General o Director de Finanzas del Emisor, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que el Emisor propone llevar a cabo para remediarlo, en su caso.

3. Existencia Corporativa; Contabilidad y Autorizaciones.

El Emisor deberá:

(a) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo Ventas de Activos de la sección "Obligaciones de No Hacer" más adelante.

(b) Mantener su contabilidad de conformidad con las IFRS o cualesquiera otros principios contables aplicables de conformidad con la legislación aplicable.

(c) Realizar todos los actos necesarios o convenientes para mantener vigentes todos sus derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades de conformidad con la legislación aplicable, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor.

4. Destino de Fondos.

Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título.

5. Prelación de Pagos (Pari Passu).

El Emisor deberá asegurar que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor y que tengan una prelación de pago al menos *pari passu* respecto del pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

6. Inscripción y Listado.

Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en el listado de valores de la BMV.

7. Obligaciones Fiscales.

El Emisor deberá presentar en tiempo y forma todas las declaraciones de impuestos relevantes que esté obligado a presentar de conformidad con la legislación aplicable. Asimismo, el Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todas las contribuciones fiscales relevantes a que esté obligado, salvo por (i) contribuciones que, individualmente o en conjunto, no excedan del monto equivalente al 5% (cinco por ciento) de las ventas consolidadas del Emisor por los últimos 12 (doce) meses, de conformidad con los estados financieros consolidados, trimestrales internos o anuales auditados, del Emisor más recientes que se tengan disponibles, o (ii) contribuciones fiscales (independientemente del monto) cuya constitucionalidad o determinación se encuentre pendiente de resolver por ser motivo de controversia con, o de diferimiento solicitado ante, la autoridad fiscal competente, siempre que el Emisor (a) haya interpuesto de buena fe los medios de defensa que establecen las leyes aplicables, (b) haya establecido o mantenga reservas suficientes, de ser necesario conforme a IFRS, para el caso de que se declare por sentencia firme la procedencia del pago y (c) haya procedido a garantizar el interés fiscal en los términos que exigen las disposiciones fiscales aplicables, de ser el caso.

8. Activos y Seguros.

(a) Mantener, y hacer que sus Subsidiarias mantengan, en buen estado los bienes necesarios e importantes para la realización de sus actividades, salvo por el desgaste y deterioro derivados de su uso normal, así como hacer las reparaciones, reemplazos y mejoras que, en su opinión, sean necesarios para el buen funcionamiento de dichos bienes.

(b) Mantener y contratar, y hacer que sus Subsidiarias mantengan y contraten, con compañías de seguros de reconocido prestigio en México, los seguros que considere adecuados sobre sus bienes, en términos similares a los que actualmente tiene contratados, siempre y cuando dichos seguros se encuentren disponibles.

Obligaciones de No Hacer

1. Giro del Negocio.

No modificar en forma importante el giro preponderante de sus negocios ni permitir que sus Subsidiarias, consideradas en su conjunto, lo modifiquen, en el entendido que el Emisor (o cualquiera de sus Subsidiarias) podrá suspender o cancelar cualquier negocio u operación con autorización de su Consejo de Administración, si en la opinión razonable de dicho



consejo dicha suspensión o cancelación es recomendable en la realización de los negocios del Emisor (o cualquiera de sus Subsidiarias) y no sea desventajosa en cualquier aspecto importante para los Tenedores o afecte de manera significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor, en el entendido, además, que esta restricción no constituye una limitante a cualquier operación expresamente permitida conforme al párrafo *Ventas de Activos* siguiente.

2. Gravámenes.

El Emisor deberá abstenerse, y causará que sus Subsidiarias se abstengan, de crear cualquier gravamen, salvo que (i) simultáneamente a la creación de cualquier gravamen, el Emisor garantice expresamente en la misma forma sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles, o (ii) se trate de Gravámenes Permitidos.

"Gravámenes Permitidos" significa, con respecto al Emisor o a cualquiera de sus Subsidiarias, cualesquier Gravámenes que hayan sido constituidos o que en un futuro sean constituidos en relación con (i) los financiamientos contenidos dentro del concepto de Deuda Permitida y/o (ii) con el Contrato de GPO.

3. Operaciones con Personas Relacionadas.

No celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo (i) con la aprobación del Consejo de Administración del Emisor o los órganos intermedios que el Consejo de Administración del Emisor designe para este fin (salvo en los casos de excepción previstos por la propia LMV), y (ii) que se trate de operaciones en el curso normal de los negocios del Emisor y, en caso de ser aplicable, se celebren en términos de mercado y, cuando menos, en términos iguales a lo que el Emisor hubiera obtenido de realizar una operación similar con un tercero no relacionado.

4. Razón de Cobertura de Intereses.

No permitir que, al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la Razón de Cobertura de Intereses del Emisor sea menor a 2.00 (dos).

5. Razón de Apalancamiento Neto.

El Emisor no permitirá que al final de 2 (dos) trimestres consecutivos, la razón de Apalancamiento Neto sea mayor a 3.5 (tres punto cinco).

6. Ventas de Activos.

El Emisor no podrá vender, enajenar o de cualquier otra manera transmitir a terceros (distintos a Subsidiarias del propio Emisor), ni permitirá que sus Subsidiarias vendan, enajenen o de cualquier otra manera transmitan a terceros (distintos a Subsidiarias del propio Emisor), en una o en una serie de operaciones relacionadas, activos de su propiedad fuera del curso ordinario de sus negocios, salvo por:

- (i) la venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas;
- (ii) la venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios;
- (iii) la venta, renta, transferencia o aportación de inventario inmobiliario (incluyendo transferencia o aportación de inventario inmobiliario a fideicomisos o entidades donde el Emisor o sus subsidiarias participen como fideicomisarios o accionistas;
- (iv) la venta o descuento de cuentas por cobrar y relacionadas con la cobranza de las mismas;
- (v) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que se lleven a cabo para dar cumplimiento a compromisos contractuales contraídos con anterioridad a la fecha de la

Emisión;

- (vi) ventas cuyo producto sea reinvertido por el Emisor en otros activos dentro de los 360 (trescientos sesenta) días siguientes a la recepción de dicho producto; y
- (vii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que representen menos del 5% (cinco por ciento) de sus activos totales consolidados, en una o más operaciones en el transcurso de 12 (doce) meses calendario.

7. Dividendos.

Pagar dividendos o realizar cualquier otra distribución a sus accionistas si: (i) el Emisor se encuentra en incumplimiento de sus Obligaciones de Dar, Hacer o de No Hacer conforme al Título que se reproducen en el presente Prospecto; (ii) con el pago de dicho dividendo o distribución el Emisor incurre en un incumplimiento de sus Obligaciones de Dar, Hacer o de No Hacer conforme al Título y que se reproducen en el presente Prospecto; o (iii) exista o pueda existir (como consecuencia de dicho pago de dividendos o distribución), una Causa de Vencimiento Anticipado. Para efectos de claridad, la presente Obligación de No Hacer, únicamente será aplicable al Emisor.

Asimismo, el Emisor se obliga a no renunciar en ningún caso a su derecho a recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho, excepto por las limitaciones de sus subsidiarias de pagar dividendos en virtud de sus obligaciones de no hacer en contratos vigentes a la fecha de la Emisión.

Para efectos de lo anterior, los siguientes términos tendrán el sentido que se les atribuye a continuación:

"Deuda Permitida" Significa (i) el Endeudamiento del Emisor existente a la fecha de la presente Emisión; (ii) el Endeudamiento que el Emisor adquiriera como resultado de la presente Emisión; (iii) deuda derivada de Financiamiento de Proveedores; (iv) Endeudamiento para adquisición y desarrollo de activos relacionados con la operación del negocio del Emisor o sus Subsidiarias, incluyendo entre otros, Créditos Puente o para la construcción, así como créditos simples o revolventes con garantía hipotecario y/o fiduciaria; (v) Endeudamiento para el desarrollo y ejecución de nuevas líneas de negocios y (vi) el Endeudamiento del Emisor que la asamblea general de Tenedores autorice por escrito con posterioridad a la fecha de la Emisión.

"Deuda Total" Significa, el monto total de Endeudamiento a cargo del Emisor y sus Subsidiarias, calculado en forma consolidada, en el entendido que, no se considerará Endeudamiento para efectos de esta definición, los préstamos de cualquier naturaleza otorgados por el Emisor a cualquier Asociada o Subsidiaria, y viceversa.

"Endeudamiento" Significa respecto de cualquier Persona, en cualquier fecha, sin duplicidad: (a) cualquier pasivo de dicha Persona (i) por dinero tomado en préstamo o conforme a cualquier obligación de reembolso relacionada con una carta de crédito, bono financiero, fianza o cualquier otro contrato o instrumento similar, (ii) documentado a través de certificados bursátiles, bonos, obligaciones, pagarés o cualquier otro contrato o instrumento similar otorgado en relación con la adquisición de cualquier negocio, propiedad o activo de cualquier especie (distintos a cuentas por pagar comerciales o pasivos circulantes que resulten en el curso ordinario de negocios, o a una fianza de cumplimiento u otra obligación similar), (iii) por el pago de dinero relacionado con obligaciones conforme a cualquier arrendamiento financiero sobre bienes muebles o inmuebles, ó (iv) conforme a cualquier contrato o instrumento respecto a operaciones de swaps, intercambio o cobertura sobre tasas de interés o divisas, o a cualquier otra operación financiera derivada, cualquiera que sea su valor; (b) todas las obligaciones de dicha Persona para pagar el precio de compra respecto de materia prima y consumibles diferido de propiedades o

servicios, excepto por las cuentas comerciales por pagar que surjan en el curso normal de las operaciones del negocio de dicha Persona respecto de materia prima y consumibles; (c) todo el endeudamiento garantizado con algún Gravamen sobre cualquier activo de dicha Persona, sea o no el caso que dicho endeudamiento sea una obligación de dicha Persona como parte acreditada; (d) todas las garantías, incluyendo avales, que dicha Persona haya otorgado respecto del Endeudamiento de otra Persona, incluyendo la fianza u obligación solidaria de dicha Persona con cualquier tercero; y (e) todas las obligaciones contingentes respecto a aceptaciones bancarias.

“Financiamiento de Vendedores” Significa cualquier contrato en virtud del cual un proveedor le proporcione financiamiento al Emisor o a las Subsidiarias de éste, a efecto de comprar bienes o servicios de dicho vendedor y cuyos recursos se destinen substancialmente a la compra de los bienes vendidos o servicios prestados por dicho proveedor.

“Gasto Financiero” Significa los intereses pagados en los últimos 12 (doce) meses reflejados en los últimos estados financieros consolidados del Emisor disponibles a la fecha de cálculo correspondiente, ya sean internos o auditados, según corresponda.

“Gasto Financiero Neto”. Significa el Gasto Financiero, menos intereses generados por efectivo e inversiones temporales durante los últimos 12 (doce) meses y ganancias obtenidas en instrumentos financieros con fines de cobertura de la tasa de interés durante los últimos 12 (doce) meses.

“Deuda con Costo Financiero” Significa cualquier adeudo o Endeudamiento del Emisor y/o sus Subsidiarias que generen intereses (ya sea en forma directa o por virtud de una operación de descuento de proveedores del Emisor)

“Deuda con Costo Financiero Neta” Significa sin duplicar cualquier adeudo que genere intereses (ya sea en forma directa o por virtud de una operación de descuento de proveedores del Emisor o sus subsidiarias, cualquier garantía otorgada por el Emisor o sus subsidiarias, ya sea respecto de obligaciones propias o de terceros, o por virtud de operaciones con instrumentos derivados), menos efectivo e inversiones temporales.

“Gravamen” Significa, sobre un activo, cualquier hipoteca, prenda, fideicomiso de garantía, fideicomiso de fuente de pago, carga u otra limitación de dominio; incluyendo, pero sin limitarse a, cualquier venta condicional, opción o cualquier acuerdo que tenga el efecto de crear una reserva o limitación de dominio y en el caso de valores, cualquier opción de compra o derecho similar de un tercero, respecto a dichos valores.

“Razón de Apalancamiento Neto” Significa el resultado de dividir la Deuda con Costo Financiero Neta Total al cierre del trimestre anterior más reciente entre la UAFIDA de los últimos 12 (doce) meses del Emisor.

“Razón de Cobertura de Intereses” significa el resultado de dividir la UAFIDA de los últimos 12 (doce) meses del Emisor entre el Gasto Financiero Neto de los últimos 12 (doce) meses del Emisor.

Lugar de Amortización de Principal y Pago de Intereses

Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por el Emisor, en las fechas y en los términos señalados en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través del Representante Común, quien a su vez deberá realizar el pago a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del Título, o contra las constancias que para tales

efectos expida Indeval, lo anterior con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus respectivos depositantes le instruyan, y éstos a su vez liquiden las cantidades adeudadas a los Tenedores.

En caso de que algún pago de principal no sea cubierto en su totalidad en la Fecha de Vencimiento o en cualquier fecha de pago, de conformidad con lo establecido en el Título, Indeval no será responsable de entregar el mismo o, en su caso, las constancias respectivas a dicho pago, asimismo, no estará obligado a su entrega, hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

Depositorio

El Título que ampara los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en el Indeval.

Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos en los numerales siguientes:

1. Falta de Pago Oportuno de Intereses. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses de los Certificados Bursátiles, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse y no se llevara a cabo el pago de intereses con recursos provenientes del Depósito en Garantía y/o de la GPO, según sea el caso. Salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.

2. Falta de Pago Oportuno de Principal. Si (i) una vez que el Emisor haya notificado al Representante Común de su intención de realizar un pago de principal de forma anticipada, total y voluntaria, o (ii) en cualquier fecha de amortización programada de principal, el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de dicha cantidad de principal en la fecha estipulada en la notificación correspondiente.

3. Insolvencia. Si el Emisor: (i) fuere declarado en insolvencia, concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar; (ii) admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento, o (iii) inscribe o solicita cualquier acción tendiente a ser declarados en insolvencia, concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar.

4. Falta de Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

5. Falta de entrega de Información. Si el Emisor no entrega la información financiera o de cualquier otra naturaleza, que le sea requerida por la CNBV o la BMV, para cumplir con los criterios de entrega de información de la CNBV y de la BMV, con base en la normatividad

aplicable para valores inscritos en el RNV y con el Reglamento Interior de la BMV, o bien, que la información presentada resulte falsa, salvo por imprecisiones menores no intencionales que no tengan un impacto importante en la información proporcionada, y dicha falta no sea subsanada en un periodo de 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha en que el Emisor haya recibido el correspondiente requerimiento por escrito.

6. Incumplimiento de Otras Obligaciones que no deriven del Título. Si (i) el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (después de cualquier periodo de gracia aplicable), y/o los pagos de principal programados o intereses respecto de cualquier deuda insoluble por una cantidad de \$1,500,000,000.00 M.N. (un mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o más (o su equivalente en cualquier otra moneda), excepto tratándose de deudas insolubles con proveedores de Emisor contratadas en el curso ordinario del negocio; o (ii) se declarara el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue al Emisor a pagar una cantidad igual o mayor a \$1,500,000,000.00 M.N. (un mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.

7. Sentencias. Si se emita cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) (incluyendo, sin limitación, asuntos de carácter laboral o fiscal), en contra del Emisor o cualesquiera de sus Subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente en moneda nacional a EUA\$5,000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda en curso legal de los Estados Unidos de América) o más, y que dichas resoluciones afecten significativamente de manera adversa las operaciones o la situación financiera del Emisor y de cualquiera de sus Subsidiarias de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia del Emisor y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a su fecha. El Emisor deberá notificar al Representante Común la actualización del supuesto a que se refiere el párrafo anterior.

8. Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles. Si el Emisor incumple con cualquiera de sus Obligaciones de Dar, Hacer o de No Hacer contenidas en el Título y que se reproducen en el presente Prospecto, en el entendido que para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en el párrafo 4 de la sección "Obligaciones de Dar", los párrafos 1, 2, 3(b), 3(c), 7 y 8 de la sección "Obligaciones de Hacer" o en los párrafos 4, 5 y 6 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenidas anteriormente, se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado si el Emisor no subsana el incumplimiento respectivo a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en la que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales anteriores (y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables sin que dichas Causas de Vencimiento Anticipado hayan sido subsanados, según sea el caso), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que represente cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, entregue una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta resuelva en lo conducente, entre otros, en relación el vencimiento anticipado de la Emisión.

El Representante Común dará a conocer a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la BMV determine) y a Indeval (por escrito o por los medios que éste determine) a la brevedad posible en cuanto se tenga conocimiento de algún Caso de Vencimiento Anticipado y en cuanto se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.

Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Intermediarios Colocadores Conjuntos

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México

Agente Estructurador

Asesoría Empresarial Afiro, S.C.

Representante Común

Monex Casa de Bolsa S.A de C.V, Monex Grupo Financiero.

Autorización e Inscripción en el Registro Nacional de Valores

Mediante oficio número 153/11340/2018 de fecha 6 de febrero de 2018, CNBV autorizó la Emisión a que se refiere el presente Prospecto. Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3614-4.15-2018-001. La Emisión fue aprobada por los accionistas del Emisor mediante resoluciones unánimes celebrada con fecha 18 de octubre de 2017.

Legislación Aplicable y Jurisdicción

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se regirán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable.

El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Derechos de los Tenedores

Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores los derechos señalados en el Título que documenta la presente Emisión.

b) Forma de Cálculo de Intereses

Tasa de interés y forma de cálculo de los intereses de los Certificados Bursátiles:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda a una tasa igual a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común determinará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, conforme al calendario de pagos que aparece en la sección denominada "*Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles*" (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente y que regirá durante el Periodo de Intereses de que se trate, salvo el primero Periodo de Intereses caso en el cual el Representante Común no realizará el cálculo correspondiente ya que la Tasa de Interés Bruto Anual será aquella que se señala en el apartado "Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses".

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 2.55 (dos punto cincuenta y cinco) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días, (o la que la sustituya) (la "TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente en el Período de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse como base la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil anterior más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{360} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{360}{NDE} \right]$$

Donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos desde la última fecha de pago y hasta la siguiente Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = TIIE (o la tasa que la sustituya) o Tasa de Interés de Referencia.

PL = Plazo de la TIIE (o la tasa que la sustituya) en días.

NDE= Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la última fecha de pago y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y

al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 (veintiocho) días, en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada "Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles" o, si cualquier de dichas fechas fuera un día inhábil, en el siguiente Día Hábil.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Periodo de Intereses respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \times \left(\frac{TB}{360} \times NDE \right)$$

Donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la última fecha de pago y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y por escrito a Indeval (o a través de los medios que estas determinen), el importe de los intereses a pagar en moneda nacional, asimismo, en su caso el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil y, en su caso, el monto de amortización correspondiente. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), y por escrito al Indeval con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar en moneda nacional, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses y, en su caso, el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre y cuando el Emisor haya realizado el depósito del importe total de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Representante Común, y éste a su vez haya realizado el depósito correspondiente en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En caso de que ocurran amortizaciones parciales anticipadas de principal y/o amortizaciones programadas, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles (el "Valor Nominal Ajustado"):

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AM$$

En donde:

VNA_t = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

VNA_{t-1} = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (antes de aplicar las amortizaciones de principal

correspondientes a dicha Fecha de Pago).
AM = Monto de la amortización de principal.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{VNA} = \text{SIP} / \text{NC}$$

En donde:

VNA = Valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil.
SIP = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.
NC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

En el caso que respecto de algún pago de intereses el mismo no sea cubierto en su totalidad en cualquier Fecha de Pago de Intereses, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

c) Calendario de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (veintiocho) días durante la vigencia de la Emisión, excepto por el último periodo de intereses, el cual será de 21 (veintiún) días, de conformidad con el calendario de pagos que aparece a continuación (el "Calendario de Pago de Intereses"):

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Término del Periodo de Intereses	Días del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Interés
1	13 de febrero de 2018	13 de marzo de 2018	28	13 de marzo de 2018
2	13 de marzo de 2018	10 de abril de 2018	28	10 de abril de 2018
3	10 de abril de 2018	8 de mayo de 2018	28	8 de mayo de 2018
4	8 de mayo de 2018	5 de junio de 2018	28	5 de junio de 2018
5	5 de junio de 2018	3 de julio de 2018	28	3 de julio de 2018
6	3 de julio de 2018	31 de julio de 2018	28	31 de julio de 2018
7	31 de julio de 2018	28 de agosto de 2018	28	28 de agosto de 2018
8	28 de agosto de 2018	25 de septiembre de 2018	28	25 de septiembre de 2018
9	25 de septiembre de 2018	23 de octubre de 2018	28	23 de octubre de 2018
10	23 de octubre de 2018	20 de noviembre de 2018	28	20 de noviembre de 2018
11	20 de noviembre de 2018	18 de diciembre de 2018	28	18 de diciembre de 2018
12	18 de diciembre de 2018	15 de enero de 2019	28	15 de enero de 2019
13	15 de enero de 2019	12 de febrero de 2019	28	12 de febrero de 2019
14	12 de febrero de 2019	12 de marzo de 2019	28	12 de marzo de 2019
15	12 de marzo de 2019	9 de abril de 2019	28	9 de abril de 2019
16	9 de abril de 2019	7 de mayo de 2019	28	7 de mayo de 2019
17	7 de mayo de 2019	4 de junio de 2019	28	4 de junio de 2019
18	4 de junio de 2019	2 de julio de 2019	28	2 de julio de 2019
19	2 de julio de 2019	30 de julio de 2019	28	30 de julio de 2019
20	30 de julio de 2019	27 de agosto de 2019	28	27 de agosto de 2019
21	27 de agosto de 2019	24 de septiembre de 2019	28	24 de septiembre de 2019
22	24 de septiembre de 2019	22 de octubre de 2019	28	22 de octubre de 2019
23	22 de octubre de 2019	19 de noviembre de 2019	28	19 de noviembre de 2019
24	19 de noviembre de 2019	17 de diciembre de 2019	28	17 de diciembre de 2019
25	17 de diciembre de 2019	14 de enero de 2020	28	14 de enero de 2020
26	14 de enero de 2020	11 de febrero de 2020	28	11 de febrero de 2020
27	11 de febrero de 2020	10 de marzo de 2020	28	10 de marzo de 2020
28	10 de marzo de 2020	7 de abril de 2020	28	7 de abril de 2020
29	7 de abril de 2020	5 de mayo de 2020	28	5 de mayo de 2020
30	5 de mayo de 2020	2 de junio de 2020	28	2 de junio de 2020
31	2 de junio de 2020	30 de junio de 2020	28	30 de junio de 2020
32	30 de junio de 2020	28 de julio de 2020	28	28 de julio de 2020
33	28 de julio de 2020	25 de agosto de 2020	28	25 de agosto de 2020
34	25 de agosto de 2020	22 de septiembre de 2020	28	22 de septiembre de 2020
35	22 de septiembre de 2020	20 de octubre de 2020	28	20 de octubre de 2020
36	20 de octubre de 2020	17 de noviembre de 2020	28	17 de noviembre de 2020
37	17 de noviembre de 2020	15 de diciembre de 2020	28	15 de diciembre de 2020
38	15 de diciembre de 2020	12 de enero de 2021	28	12 de enero de 2021
39	12 de enero de 2021	9 de febrero de 2021	28	9 de febrero de 2021
40	9 de febrero de 2021	9 de marzo de 2021	28	9 de marzo de 2021
41	9 de marzo de 2021	30 de marzo de 2021	21	30 de marzo de 2021

En el caso de que cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses ordinarios sea un día inhábil, las cantidades respectivas se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose

en todo caso los intereses ordinarios por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá por el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses").

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente.

Hasta en tanto existan recursos suficientes en el Depósito en Garantía, en caso que el Emisor no lleve a cabo el pago en una Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común deberá llevar a cabo los actos que resulten necesarios para, en primer lugar, ejecutar el Depósito en Garantía, y, en segundo lugar la GPO.

d) Destino de los Fondos

El Emisor obtuvo en la emisión de los Certificados Bursátiles la cantidad de \$1,500,000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la Emisión que ascienden aproximadamente a \$45,274,655.78 (cuarenta y cinco millones doscientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco Pesos 78/100 Moneda Nacional), lo que resulta en recursos netos por aproximadamente \$1,454,725,344.22 (un mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones setecientos veinticinco mil trescientos cuarenta y cuatro Pesos 22/100 Moneda Nacional).

El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la Emisión de los Certificados Bursátiles que documenta el Título será el pago del crédito que se describe a continuación, (ii) a diversas aportaciones de capital para el desarrollo de diversos proyectos y (iii) cualquier remanente se destinará a otros fines corporativos en general, de conformidad con lo siguiente:

- El 15.11% corresponde a la cantidad de \$219,814,814.81 M.N. (doscientos diecinueve millones ochocientos catorce mil ochocientos catorce Pesos 81/100 Moneda Nacional) correspondiente al monto total adeudado bajo cierto contrato de crédito de fecha 9 de mayo de 2014, celebrado entre CSCK P S.A. de C.V., como acreditante y Operadora Be Grand S.A. de C.V., como acreditado. La tasa de interés de este contrato de crédito es fija del 16% (dieciséis por ciento) anual y su vencimiento es el día 19 de abril 2019.
- El 0% corresponde a la cantidad de \$0.00 M.N. (cero Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al financiamiento de adquisiciones con base en el *pipeline* de posibles proyectos de Be Grand.
- El 84.89% corresponde a la cantidad de \$1,234,910,529.41 M.N. (un mil doscientos treinta y cuatro millones novecientos diez mil quinientos veintinueve Pesos 41/100) correspondiente a diversas aportaciones de capital por parte de Be Grand para el desarrollo de diversos proyectos.
- El 0% corresponde a la cantidad de \$0.00 M.N. (cero Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al remanente de los recursos obtenidos, el cual se destinará a fines corporativos en general.



e) Plan de Distribución

La presente emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles contempló la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, quienes actuaron como Intermediarios Colocadores Conjuntos. Los Certificados Bursátiles fueron colocados bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo al contrato de colocación respectivo.

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Conjuntos tuvo como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e inversionistas institucionales mexicanos, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podían colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

Los Intermediarios Colocadores Conjuntos no celebraron contratos de subcolocación o sindicación con otras casas de bolsa y/o bancos.

Para efectuar la colocación se contemplaba la realización de uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, se contactó por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, se sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseó invertir en los valores objeto de la Emisión, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de la oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación a tasa única. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo a discreción del Emisor, para lo cual tomó en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa para el Emisor y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores Conjuntos. Asimismo, tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores Conjuntos se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

El aviso de oferta pública de la presente emisión se publicó un día antes de la fecha de construcción del libro. El mismo día de la fecha de construcción de libro, se publicó un aviso de colocación con fines informativos que contenía las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del sistema EMISNET de la BMV www.bmv.com.mx. La fecha de construcción de libro fue el 9 de febrero de 2018.

La liquidación de los Certificados Bursátiles, así como el registro en la BMV, se realizará 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro, realizándose el día 13 de febrero de 2018.

Los Intermediarios Colocadores Conjuntos mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con el Emisor, les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores Conjuntos, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores Conjuntos, con excepción de lo descrito a continuación, no tienen conflicto de interés alguno con Be Grand respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver distribuyó aproximadamente el 68.62% (sesenta y ocho punto sesenta y dos por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México distribuyó aproximadamente el 31.38% (treinta y uno punto treinta y ocho por ciento) del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

6,627,904 (seis millones seiscientos veintisiete mil novecientos cuatro) Certificados Bursátiles, que representan aproximadamente el 44.19% (cuarenta y cuatro punto diecinueve por ciento) de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

No se colocaron Certificados Bursátiles entre Personas Relacionadas con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

Ninguno de los principales accionistas del Emisor suscribió Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Hasta donde el Emisor y los Intermediarios Colocadores Conjuntos tienen conocimiento, los directivos o miembros del consejo de administración del Emisor no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Ciertas personas, consideradas en lo individual o en grupo, suscribieron más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la presente Emisión. En relación con lo anterior, los Intermediarios Colocadores Conjuntos no tienen conocimiento de que los Certificados Bursátiles fueron colocados entre Personas Relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) del Emisor o del Intermediario Colocador que corresponda, en todo caso, las Personas Relacionadas que hubieren adquirido los Certificados Bursátiles, actuaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta.

La actuación de los Intermediarios Colocadores Conjuntos en la presente emisión de Certificados Bursátiles no representa ni resulta en conflicto de interés alguno respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles en términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV. Asimismo, no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa y, por lo tanto, los Intermediarios Colocadores Conjuntos se encuentran plenamente facultados para actuar como tal en la Emisión de los Certificados Bursátiles.

f) Gastos relacionados con la Oferta.

Los recursos netos estimados de la presente Emisión son aproximadamente \$1,454,725,344.22 (un mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones setecientos veinticinco mil trescientos cuarenta y cuatro Pesos 22/100 Moneda Nacional), recursos que resultan una vez descontados los siguientes gastos aproximados de la presente Emisión relacionados con la oferta:

	Monto	IVA	Total
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$20,902.00	\$0.00	\$20,902.00
Pago trámite BMV	\$18,579.33	\$2,972.69	\$21,552.02
Inscripción en el RNV	\$1,050,000.00	\$0.00	\$1,050,000.00
Listado en la BMV	\$688,273.16	\$110,123.71	\$798,396.87
Agencias Calificadoras	\$1,349,751.80	\$215,960.29	\$1,565,712.09
Verum Calificadora de Valores S.A.P.I de C.V.	\$600,929.20	\$96,148.67	\$697,077.87
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	\$748,822.60	\$119,811.62	\$868,634.22
Representante Común	\$90,000.00	\$14,400.00	\$104,400.00
Asesores Legales	\$5,000,000.00	\$800,000.00	\$5,800,000.00
Asesores Financieros	\$870,000.00	\$139,200.00	\$1,009,200.00
Agente Estructurador	\$10,000,000.00	\$1,600,000.00	\$11,600,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación	\$20,000,000.00	\$3,200,000.00	\$23,200,000.00
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$13,750,000.00	\$2,200,000.00	\$15,950,000.00
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	\$6,250,000.00	\$1,000,000.00	\$7,250,000.00
Mercado Electrónico Institucional	\$90,000.00	\$14,400.00	\$104,400.00
Indeval	80.00	12.80	92.80
Total	\$39,177,586.29	\$6,097,069.49	\$45,274,655.78

g) Estructura de Capital después de la Oferta.

La siguiente tabla muestra la estructura de capital consolidada de Be Grand al 30 de septiembre de 2017, considerando la Emisión a que hace referencia el presente Prospecto:

BeGrand, S.A.P.I. de C.V.

(Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2017)

	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
Porción circulante de préstamos bancarios y otros créditos	464,664	464,664
Otros pasivos a corto plazo	2,463,427	2,463,427
Total pasivo a corto plazo	2,928,091	2,928,091
Pasivos bursátiles a largo plazo	-	1,500,000
Préstamos bancarios y otros créditos a largo plazo, neto de porción circulante	1,933,934	1,933,934
Otros pasivos a largo plazo	253,181	253,181
TOTAL PASIVO	5,115,206	6,615,206
TOTAL CAPITAL CONTABLE	1,501,747	1,501,747
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	6,616,953	8,116,953

h) Funciones del Representante Común.

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa S.A de C.V, Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño y al cumplimiento de sus obligaciones y facultades. El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en este Título, el Contrato de Depósito de Garantía y el Contrato de GPO (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa previstas en el Título que no incidan directamente en el pago de los Certificados Bursátiles) para lo cual el Emisor y las demás partes de los referidos documentos deberán entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor o a las demás partes de los referidos documentos, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que les preste servicios con relación a los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor y las demás partes de dichos documentos tendrán la obligación de entregar dicha información y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles, que le proporcionen al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior y en los plazos que razonablemente solicite, en el entendido que, el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido además que, los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en éste párrafo, si lo considera conveniente una vez al año y en cualquier momento que lo considere necesario, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, y les hubiere entregado un aviso con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, salvo en casos de urgencia.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior o, que se tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título, el Contrato de Depósito en Garantía y el Contrato de GPO, tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de Tenedores o, en su caso, ésta última ordenar que se subcontrate, con cargo al Emisor, a cualesquier terceros especializados en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en este Título y en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base a las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, en caso de que se actualice y continúe un incumplimiento a cualquiera de las obligaciones del Emisor contenidas en el Título, o bien, que el Emisor no entregue los recursos necesarios para cubrir los honorarios del tercero especializado o no cuente con recursos suficientes para ello, los

Tenedores podrán hacerse cargo de dichos pagos, caso en el cual no será necesario el visto bueno del Emisor a que se refiere más adelante. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título y de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que en caso de que la asamblea de Tenedores autoriza la subcontratación de dichos terceros pero no se proporcione al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los demás códigos civiles de las entidades federativas de México con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la subcontratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación por falta de recursos o porque no le sean proporcionados. Los recursos que se proporcionen para la subcontratación de terceros deberán ser razonables y deberán estar debidamente documentados conforme a la legislación fiscal aplicable. En el entendido, sin embargo, que la contratación de terceros, así como el tercero seleccionado, en todo momento deberá llevarse a cabo con el visto bueno previo y por escrito del Emisor (el cual no podrá ser negado de manera injustificada) en un plazo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de que el Representante Común solicite por escrito el visto bueno del Emisor para la contratación del tercero especializado que se trate. En caso que el Emisor no contestare al Representante Común, dentro del plazo de 10 (diez) Días Hábiles, el Representante Común quedará facultado para la subcontratación del tercero especializado de que se trate en los mismo términos planteados al Emisor. En cualquier caso, los profesionales que subcontrate el Representante Común deberán ser de Reconocido Prestigio y se deberán apegar a las obligaciones de confidencialidad a que se encuentra sujeto el Representante Común.

Para efectos de lo anterior, se entenderán especializados de Reconocido Prestigio aquellos que (i) sea conocido por la calidad en la industria o el medio de que se trate, y (ii) cuente con una trayectoria de al menos 10 (diez) años en dicha industria o medio que se trate. En el caso de (i) firma de contadores públicos independientes deberá ser cualquiera de los "Big Four"; (ii) de servicios bancarios deberá ser cualquier banco considerado como "Bulge Bracket Investment Bank", y (iii) de servicios legales, cualquier despacho considerado como "Tier 1", "Tier 2" o "Tier 3" en el área de especialización que se trate de acuerdo con la publicación "Chambers & Partners".

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí, o información adicional a la que deba proporcionar, a costa de los Tenedores, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

Asimismo, el Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) los artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, en lo que resulten aplicables, (ii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como a su designación, revocación o renuncia y demás artículos que resulten aplicables, y (iii) el artículo 68 de la Circular Única. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, la LMV y en lo no previsto y/o aplicable en la Ley General de Títulos y Operaciones de

Crédito (“LGTOC”), el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada ésta conforme a lo dispuesto en los incisos (e), (f) y (g) de la sección denominada “*Facultades, reglas de instalación y quórum de la Asamblea de Tenedores*” (la “Mayoría de los Certificados Bursátiles”), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, salvo que se indique otra cosa en el Título.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos, obligaciones y facultades:

1. Suscribir el Título, en términos de la LMV;
2. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV.
3. Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando se estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título, y ejecutar sus resoluciones.
4. Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, en su caso, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
5. Representar a los Tenedores ante el Emisor y/o cualquier autoridad.
6. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
7. Llevar a cabo los actos que resulten necesarios para ejecutar el Contrato de Depósito y/o la GPO en los términos establecidos en los mismos y en la prelación establecida en la sección “*Periodicidad en el pago de intereses de los Certificados Bursátiles*” del Título;
8. Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores y ejercitar todas las acciones y/o derechos que al conjunto de Tenedores les correspondan para el pago a éstos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
9. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, a la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido de que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. En el entendido de que los Tenedores, únicamente podrán designar como representante común sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas al amparo de dichos Certificados Bursátiles).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo. Por lo que, en el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Emisor o por cualquier tercero que impida el pago de intereses o por concepto de amortización, el Representante Común hará esto del conocimiento de la asamblea de

Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor, relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.



i) Facultados, reglas de instalación y quórum de la Asamblea de Tenedores.

Las facultades de las asambleas de Tenedores serán aquellas establecidas a lo largo del Título, las cuales se establecen a continuación.

(a) Las asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título, la Ley del Mercado de Valores y en lo no previsto y/o aplicable, por la LGTOC y en lo no previsto en esta en forma supletoria por la Ley General de Sociedades Mercantiles, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de éste dentro del domicilio social del Emisor, o, en su defecto, en el lugar que el Representante Común señale en la convocatoria respectiva.

(c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean, por lo menos, el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum, con cualquier número de Tenedores en ella presentes y sus decisiones sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.

(f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, cuando menos, aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes en asamblea, en los siguientes casos:

- (1) Cuando se trate de revocar o sustituir la designación del Representante Común o designar a cualquier otro representante común; o
- (2) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses conforme al Título o realizar cualquier modificación a los términos y condiciones del Título que ampara los Certificados Bursátiles, el Contrato de Depósito de Garantía y el Contrato de GPO, salvo que la modificación en cuestión sea para, (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo (iii) para

satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, para lo cual, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido que, en dichos casos, el Emisor deberán llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por los menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje del Título. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones no afectan los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este párrafo.

(3) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la asamblea podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea de Tenedores).

(g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso (f) (1) anterior, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean el equivalente a la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de Tenedores presentes en dicha asamblea. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en los incisos (f) (2) y (f) (3) anteriores, en asambleas reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, en cuyo caso, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.

(h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos o mandato general o especial con facultades suficientes o conforme a la legislación aplicable.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean y así lo acrediten, Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con éste hayan adquirido en el mercado.

(j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto

por cada Certificado Bursátil en circulación.

(l) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente posean la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(m) Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

(n) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración o continuación retirándose de la misma. Para el caso de los Tenedores que se retiren o no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido emplazada en los términos que autoriza el Título o la legislación aplicable, se considerará que dichos Tenedores se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos de que se traten en la asamblea de Tenedores respectiva.



j) Nombres de personas con Participación Relevante.

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
EMISOR		
Nicolás Carrancedo Ocejo	Director General Ejecutivo	BeGrand, S.A.P.I. de C.V.
Gerardo Madrigal Uranga	Director de Finanzas	
Gonzalo Adolfo del Río Benítez	Director Jurídico	
INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS		
Nathan Moussan Farca	Director, Banca de Inversión	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver
Antonio Godínez Quintana	Subdirector, Banca de Inversión	
Heissan Juliette Rojas Fraíno	Gerente, Banca de Inversión	
Pedro Struck Garza	Representante legal	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México
AGENTE ESTRUCTURADOR		
Rony Pshisva Goldsmit	Director General	Asesoría Empresarial Afiro, S.C.
DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS		
Manuel Echave Pintado	Socio	Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.
AUDITORES EXTERNOS		
José Andrés Marín Valverde	Socio	Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited

En la Compañía, el área de Relaciones con Inversionistas bajo la Dirección de Finanzas y Administración a cargo de Gerardo Madrigal Uranga, es el área que brinda atención a analistas e inversionistas. Se encuentra ubicada en:

Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348

Teléfono +52 (55) 1100 1110
 Correo electrónico: inversionistas@begrand.mx
 Página de Internet: www.begrand.mx

III. EL EMISOR

a) Historia y desarrollo del Emisor

Denominación. La Compañía es una sociedad anónima promotora de inversión denominada BeGrand, S.A.P.I. de C.V., y su nombre comercial es "Be Grand".

Constitución. La Compañía se constituyó originalmente como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, mediante escritura pública número 28,277, de fecha 7 de marzo 2014, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, notario público número 82 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 511875-1.

Duración. La duración de la Compañía es indefinida.

Giro Principal. La Compañía tiene como giro principal la construcción de vivienda multifamiliar.

Domicilio y Teléfonos. Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz 65 piso 6, Colonia Desarrollo Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, C.P. 05348

El número telefónico de la Compañía es el 1100 1110 y su número de fax el 1100 1142.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con una página en Internet que contiene información general de la misma, y cuya dirección es www.begrand.mx. En dicha página existe información de la Compañía que no forma parte de este documento.

Introducción

Be Grand® nace de Grupo Inmobiliario Carr que tiene más de 30 años de experiencia en diversas áreas de negocio entre las que destacan: (i) el ramo automotriz conformado por agencias de vehículos y por un brazo financiero enfocado en el arrendamiento de vehículos; éste último fue vendido en octubre del año 2010 a Banorte-IXE; (ii) el ramo inmobiliario, que cuenta con una amplia experiencia en desarrollos residenciales (Be Grand), comerciales, de hoteles y oficinas (IDU), y por último; (iii) el ramo de infraestructura (IRKON Holdings, S.A. de C.V.) el cual, a través de una coinversión (*joint venture*) al 50/50 con un tercero, se enfoca en el desarrollo y construcción de proyectos propios y para entidades gubernamentales que mejoren los servicios urbanos de la zona donde sean construidos.

Be Grand® tiene una sólida reputación basada en su amplia experiencia en desarrollos verticales de clase tipo residencial media, residencial y residencial plus. Cuenta con ~3,230 departamentos construidos, más de 700,000m² de construcción y más de 422,000m² vendibles. La Compañía subcontrata la construcción con terceros para evitar conflictos de interés.

Be Grand® ha tenido asociaciones tanto con *family offices* como con fondos institucionales para el desarrollo de proyectos.

En el siguiente diagrama se muestran los distintos ramos que abarca la familia controladora de Grupo Inmobiliario Carr:

Controladora de Grupo Inmobiliario CARR



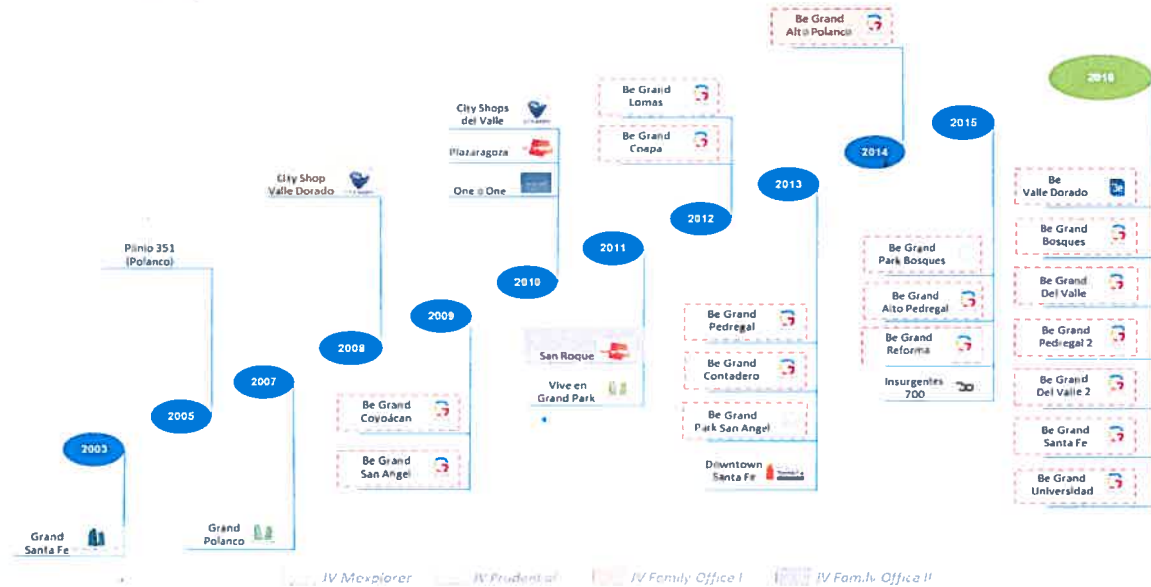
Grupo Inmobiliario Carr tuvo sus orígenes en el ramo automotriz, desarrollando una red de distribuidores de vehículos que en la actualidad está conformado por 10 agencias de vehículos de las marcas VW, Audi y Honda. Dentro de la marca Audi, Grupo Inmobiliario Carr es el grupo más grande del país por el número de unidades vendidas anualmente. En el ramo automotriz también se desarrolló una plataforma de arrendamiento de vehículos, con la finalidad de brindar diferentes fuentes de financiamiento a los compradores de vehículos, logrando complementar la oferta dentro del sector. Dicha Arrendadora creció exitosamente hasta tener más de MX\$2,000MM en activos administrados, la cual fue vendida en octubre 2010 al Grupo Financiero Banorte-IXE.

Con la finalidad de diversificar y fortalecer el patrimonio del grupo, se empezaron a desarrollar proyectos inmobiliarios identificando zonas de alto crecimiento residencial y comercial tanto en la Ciudad de México como en el interior de la República. Uno de los primeros centros comerciales del grupo se desarrolló en Tecamachalco, Estado de México y es conocido como "Superama del Puente". A la fecha se continúa con éxito el desarrollo de centros comerciales y proyectos residenciales con mayor escala, consolidando los conocimientos adquiridos por parte del grupo en los muchos años de trayectoria. Los primeros desarrollos del Grupo Inmobiliario Carr se empiezan a desarrollar en el 2003; Grand Santa Fe® y Grand Polanco®.

En julio de 2013 Grupo Inmobiliario CARR y sus socios llegaron a un acuerdo con FIBRAMQ para la compra-venta de un portafolio de seis propiedades por MX\$2,800 millones. FIBRAMQ acordó pagar MX\$1,036 millones en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) y el resto en efectivo. El portafolio ascendió a ~115,606m² de área bruta rentable (ABR), e incluía cuatro propiedades comerciales, una propiedad de uso mixto (comercial, oficinas y hotel), y un edificio de oficinas. Cinco propiedades se localizan en la ZMVM y otra en Irapuato, Guanajuato. Aprovechando la liquidez obtenida mediante la venta de este portafolio, el grupo enfoca ahora su crecimiento en la construcción de desarrollos residenciales y de oficinas tras identificar una gran demanda en sectores socio-económicos medio-alto y alto en la Ciudad de México principalmente.

Para atender esta necesidad, en 2014 se llevó a cabo la reestructura del grupo, en virtud de la cual nacen dos ramas de negocio: Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales, e IDU como la empresa desarrolladora enfocada a proyectos de hoteles, oficinas y centros comerciales.

El siguiente cronograma incluye los principales proyectos inmobiliarios a lo largo de la historia de Grupo Inmobiliario Carr:



El Emisor no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, en las cuales tiene una participación mayoritaria. La capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias, ya sea como pago de capital e intereses derivados de los contratos de crédito celebrados o que se celebren entre La Compañía y sus Subsidiarias o mediante el pago de dividendos u otras distribuciones. Cabe hacer notar de conformidad con la legislación mexicana, las Subsidiarias sólo pueden pagar dividendos sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas han aprobado el pago de dividendos.

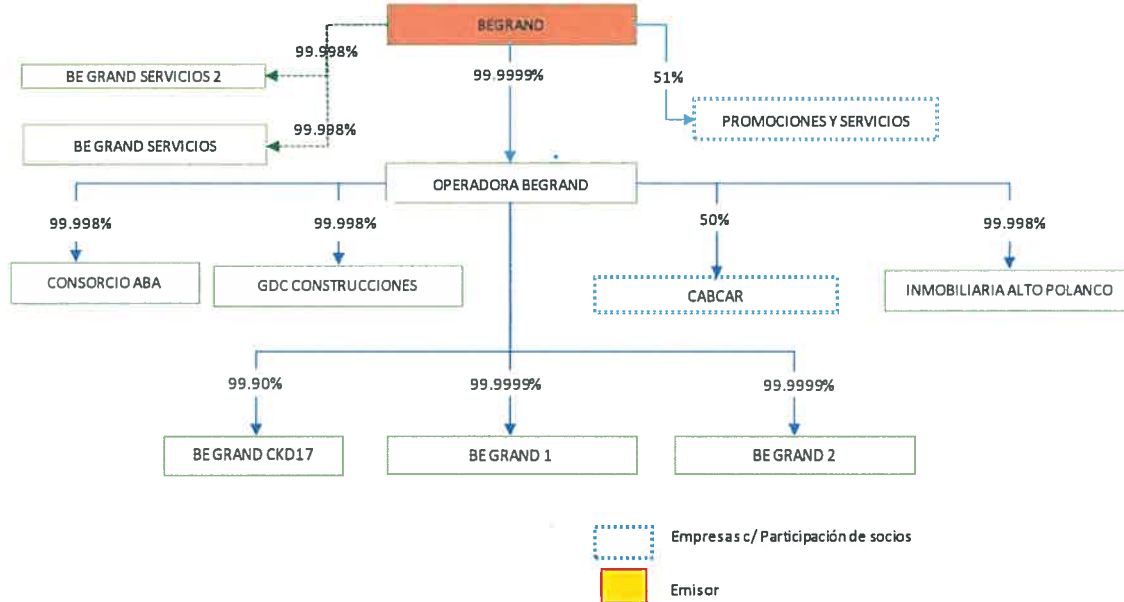
La Compañía, a través de sus Subsidiarias, ha realizado inversiones en la adquisición de Terrenos; los más importantes hasta el momento son:

Proyectos	Ubicación	M ² Terreno	Dptos. Totales	Inversión (mill)
Be Grand Pedregal	CDMX	4,642 m2	325	\$269 MM
Be Grand Park San Angel	CDMX	7,526 m2	143	\$140 MM
Be Grand Coyoacan	CDMX	12,436 m2	368	\$44 MM
Be Grand Lomas	CDMX	23,540 m2	364	\$110 MM
Be Grand Coapa	CDMX	43,530 m2	632	\$243 MM
Be Grand Alto Polanco *	CDMX	27,702 m2	2600	\$285 MM
Be Grand San Angel	CDMX	6,264 m2	389	\$354 MM
Be Grand Alto Pedregal	CDMX	4,132 m2	331	\$271 MM
Be Grand Park Bosques	EDO MEXICO	15,854 m2	220	\$267 MM
Be Grand Contadero	CDMX	16,435 m2	542	\$174 MM
Be Grand Reforma	CDMX	4,558 m2	534	\$677 MM
Be Grand Universidad	CDMX	7,370 m2	612	\$202 MM
Be Grand del Valle	CDMX	8,243 m2	526	\$776 MM
Be Grand Bosques	EDO MEXICO	14,664 m2	480	\$267 MM
Be Grand Pedregal 2	CDMX	7,002 m2	590	\$361 MM
Be Grand Santa Fe	CDMX	11,500 m2	1200	\$597 MM
Be Grand del Valle 2	CDMX	4,814 m2	409	\$380 MM
Total		220,212 m2	10,265	\$5,417 MM

b) Descripción del negocio

La Compañía es una subsidiaria de BE GRAND HOLDING, S.A. DE C.V., en la que participan diversos socios, y en donde la familia Carracedo mantiene un 91.66% del capital social. BE GRAND HOLDING, S.A. DE C.V. es a su vez titular del 99.99% del capital social de la Compañía.

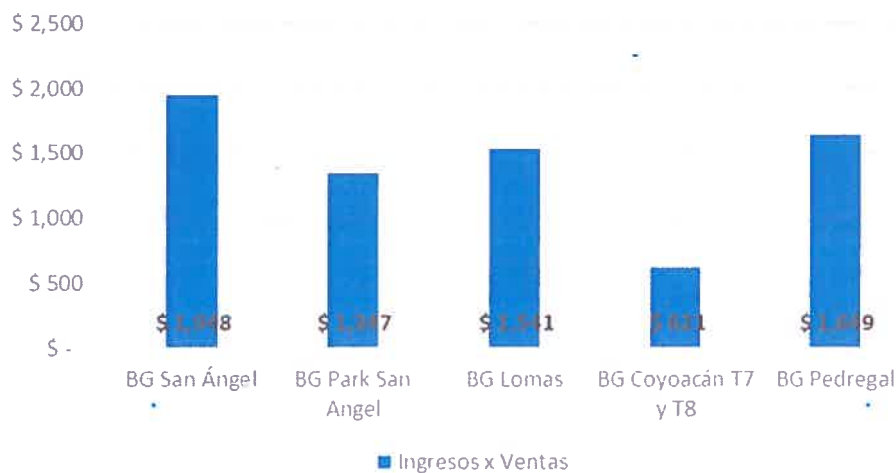
La Compañía participa en el capital social de diversas subsidiarias, las que a su vez son dueñas de inmuebles desarrollados y administrados por sus subsidiarias. En el esquema que se incluye a continuación se establece qué participación tiene la Compañía en las diversas subsidiarias:



La Compañía y sus subsidiarias se han enfocado al desarrollo inmobiliario de vivienda para sectores residencial y residencial plus, destinados exclusivamente a la venta. La Compañía, a través de sus subsidiarias, desarrolla y comercializa inmuebles, ya sea mediante la adquisición de bienes inmuebles directamente, tales como los proyectos BG Lomas, BG Del Valle 2, BG Contadero, BG Park San Angel, BG Coapa, BG Coyoacán, o bien a través de esquemas de aportación, en los cuales los propietarios de los inmuebles aportan el inmueble a un vehículo con fines específicos en el que participan las subsidiarias de la Compañía, tales como los proyectos BG Alto Pedregal, BG Pedregal, BG Santa Fe y BG San Angel. Cabe destacar que, en los últimos años, la Compañía ha celebrado *joint ventures* con terceros para la adquisición, desarrollo y comercialización de inmuebles, entre los cuales se encuentran los proyectos BG Alto Polanco, BG Reforma, BG Del Valle, BG Pedregal 2, BG Park Bosques, BG Bosques y BG Universidad.

Al 30 de septiembre 2017, la Compañía ha desarrollado y escriturado por completo 5 proyectos, con ingresos acumulados por más de \$6,000 millones de Pesos.

Proyectos Concluidos



*Cifras expresadas en millones de pesos

Proyectos construidos y escriturados (vendidos) en su totalidad durante el periodo 2009-2017

Actualmente la Compañía está desarrollando y comercializando 11 once proyectos inmobiliarios residenciales a través de sus distintas subsidiarias, según se muestra en el esquema se incluye a continuación:

Proyectos	M ² Terreno	Dptos. Totales	M ² Vendibles Totales	M ² Construidos	Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
Be Grand Coapa Fase 3	11,133 m ²	160	16,921 m ²	26,274 m ²	\$602,507,591	1° Trim 2015	3° Trim 2017
Be Grand Alto Polanco T2	4,973 m ²	469	45,809 m ²	82,001 m ²	\$2,066,727,074	1° Trim 2015	4° Trim 2017
Be Grand Alto Pedregal	4,132 m ²	331	39,416 m ²	70,063 m ²	\$1,684,519,160	4° Trim 2015	4° Trim 2018
Be Grand Alto Polanco T3	4,173 m ²	454	44,982 m ²	78,677 m ²	\$2,574,939,602	4° Trim 2015	4° Trim 2018
Be Grand Contadero T1	8,218 m ²	271	28,732 m ²	50,636 m ²	\$1,235,133,681	1° Trim 2017	2° Trim 2019
Be Grand Park Bosques Fas	3,630 m ²	57	16,226 m ²	26,344 m ²	\$902,035,233	4° Trim 2016	1° Trim 2019
Be Grand Alto Polanco T4	4,173 m ²	463	44,982 m ²	78,677 m ²	\$2,698,920,000	4° Trim 2016	4° Trim 2019
Be Grand Universidad	7,370 m ²	612	53,842 m ²	104,930 m ²	\$2,750,021,000	1° Trim 2017	3° Trim 2019
Be Grand Reforma	4,558 m ²	534	46,700 m ²	80,130 m ²	\$2,959,580,000	2° Trim 2017	4° Trim 2021
Be Grand Coapa Fase 4	11,578 m ²	160	17,500 m ²	28,193 m ²	\$730,683,861	1° Trim 2017	1° Trim 2019
Be Grand Park Bosques Fas	8,592 m ²	119	39,368 m ²	65,250 m ²	\$2,312,384,552	1° Trim 2017	1° Trim 2020
Total	72,530 m²	3,630	394,478 m²	691,175 m²	\$20,517,451,754		

En promedio, el proceso de desarrollo de proyectos 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 mínimo de 30 (treinta) meses, a partir de la fecha en que comienza la construcción.

Como se mencionó anteriormente, la Compañía ha celebrado *joint ventures* en los últimos tres años, en los cuales tiene directa o indirectamente una participación aproximada del 50%, los cuales son consolidados bajo el método de consolidación total/parcial.

A continuación, se describen los JVs que mencionamos en el párrafo anterior:

2014

BG Alto Polanco, originalmente un proyecto en marcha de Santander Global Properties ubicado en Lago Alberto esquina con Mariano Escobedo, en la Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, proyecto que comprende 1,868 departamentos distribuidos en 4 torres, fue adquirido por Be Grand mediante una compraventa de acciones de la empresa Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. en mayo de 2014. Desde el inicio de esta transacción, La Compañía había previsto la venta del 49% de las acciones a su socio Polanco Capital & Holding, S.A. de C.V., lo cual se realizó el 8

de febrero de 2016. Por el tamaño de la operación, se notificó a la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFOCE”), autoridad que autorizó la compraventa de acciones mediante oficio de fecha 18 de septiembre de 2015. Ver Sección “IV. Información Financiera – Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.” Este Proyecto tiene un potencial de 2,600 unidades distribuidas en 6 torres.

2015

En noviembre de 2015, Be Grand 1, S.A. de C.V. y Be Grand 2, S.A. de C.V., subsidiarias de la Compañía, y otras partes relacionadas, celebraron un *joint venture* con Mexplorer Ventura Real Estate Investment Fund, L.P., un fondo inmobiliario de capital privado administrado por Mexplorer y Ventura Capital (“MV”), para el desarrollo y comercialización de inmuebles. Dicho *joint venture* quedó plasmado en los fideicomisos CIB/2414 y CIB/2415, los cuales a su vez constituyeron un tercer fideicomiso, CIB/2418, quien ha adquirido los inmuebles o acciones de empresas propietarias de inmuebles, en los que se desarrollarán los proyectos BG Del Valle, BG Reforma y BG Pedregal 2. BG Reforma es un proyecto mixto de una sola torre con 534 departamentos y 32,600 m2 de oficinas, aproximadamente, mientras que los proyectos BG Del Valle y BG Pedregal 2 están en fase inicial de estudios y proyectos.

2016

BG Bosques es un proyecto que se desarrolla a través Desarrolladora CABCAR, S.A.P.I. de C.V., un vehículo de propósito específico, en el que Operadora Be Grand, S.A. de C.V., una subsidiaria de la Compañía, participa con el 50%. Dicho *joint venture* adquirió el inmueble y será el encargado de desarrollar y comercializar el proyecto BG Bosques.

BG Park Bosques es un proyecto que se desarrolla a través del fideicomiso Mifel 2013/2014, un vehículo de propósito específico en el que participa Be Grand 1, S.A. de C.V. con el 50%. El proyecto está localizado en el Municipio Huixquilucan, Estado de México, y que se desarrollará bajo la marca Be Grand Park® en 5 torres y aproximadamente 237 departamentos.

BG Universidad es un proyecto que se desarrolla a través del fideicomiso Monex 3641, en el que participa Be Grand 2, S.A. de C.V. con el 50%. El proyecto se localiza en Avenida Universidad casi esquina Eje 8 Popocatepetl, Colonia Del Valle Delegación Benito Juárez, y él se desarrollarán 612 departamentos bajo la marca Be Grand®, en dos torres.

Cabe mencionar que los proyectos BG Del Valle, BG Pedregal 2 y BG Bosques (antes enunciados); se encuentran en su fase inicial de estudios y proyectos.

Estrategia general del negocio

La Compañía se ha enfocado en vender un producto que genere valor en el patrimonio del cliente a través del establecimiento de una marca asociada a la alta calidad en construcción y acabados, diseño vanguardista e innovación. El énfasis en el diseño, en la selección de materiales, el uso de tecnologías verdes y el diseño de amenidades que se encuentran en cada desarrollo, se combinan en una oferta única que ha diferenciado a Be Grand en el mercado inmobiliario y ha impulsado su importante crecimiento en México.

La Compañía ha diseñado un producto que se ajusta a las necesidades de un sector específico y se ha diferenciado en diversos aspectos que fundamentalmente se apoyan en cuatro pilares:

Tú Espacio

Se refiere a los departamentos, su diseño, estilo, metros cuadrados, acabados y materiales que demuestran la alta calidad y el concepto vanguardista con el que están contruidos.

Tu Zona

Se refiere a los lugares cardinales que se encuentran cerca de cada desarrollo, tales como centros comerciales, escuelas, hospitales, u otros servicios, dando alta plusvalía a los departamentos de cada desarrollo.

Tu Bienestar

Se refiere a las amenidades que se encuentran dentro del desarrollo y que ofrecen otro nivel de vida, tales como alberca, spa, gimnasio, salones, kid's club (ludoteca), cafetería y más.

Tu Ambiente

Se refiere a las tecnologías verdes con las que cuenta el desarrollo, mismas que cuidan el ecosistema y brindan, entre otros, ahorros en agua y gas. Así, se respira un verdadero cambio de vida.

Asimismo, la Compañía se ha apoyado en la tecnología para diseñar herramientas de venta vanguardistas y hacer más eficiente la comercialización y posteriormente la entrega de los departamentos mediante la mejora continua de sus procesos, así como el establecimiento de políticas de atención al cliente, que tienen como último objetivo la completa satisfacción a lo largo de su experiencia de compra con Be Grand.

Por otro lado, la Compañía es proactiva en la búsqueda de propiedades en ubicaciones estratégicas y procura llevar a cabo la compra de las mismas antes de que estén en el mercado. Mediante esquemas que se ajustan a las necesidades de cada uno de los vendedores y buscando procesos ágiles y eficientes en la toma de decisiones, la Compañía evita así competir con otros desarrolladores.

Finalmente, con el propósito de llegar a una mayor base de clientes, Be Grand ofrece un esquema de pagos que le permite al cliente pagar un enganche inicial del 10% del precio en la mayoría de los casos, y mensualidades hasta por el 15% del precio durante el periodo de la obra, lo anterior apoyado en una sólida estructura de capital en sus Subsidiarias compuesta por aportaciones de capital y financiamientos vía crédito puente para el desarrollo y construcción de cada proyecto.

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía ha llevado a cabo las siguientes inversiones en activos durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

Proyectos	Ubicación	M ² Terreno	Dptos. Totales	Inversión (mill)
Be Grand Pedregal	CDMX	4,642 m2	325	\$269 MM
Be Grand Park San Angel	CDMX	7,526 m2	143	\$140 MM
Be Grand Coyoacan	CDMX	12,436 m2	368	\$44 MM
Be Grand Lomas	CDMX	23,540 m2	364	\$110 MM
Be Grand Coapa	CDMX	43,530 m2	632	\$243 MM
Be Grand Alto Polanco *	CDMX	27,702 m2	2600	\$285 MM
Be Grand San Angel	CDMX	6,264 m2	389	\$354 MM
Be Grand Alto Pedregal	CDMX	4,132 m2	331	\$271 MM
Be Grand Park Bosques	EDO MEXICO	15,854 m2	220	\$267 MM
Be Grand Contadero	CDMX	16,435 m2	542	\$174 MM
Be Grand Reforma	CDMX	4,558 m2	534	\$677 MM
Be Grand Universidad	CDMX	7,370 m2	612	\$202 MM
Be Grand del Valle	CDMX	8,243 m2	526	\$776 MM
Be Grand Bosques	EDO MEXICO	14,664 m2	480	\$267 MM
Be Grand Pedregal 2	CDMX	7,002 m2	590	\$361 MM
Be Grand Santa Fe	CDMX	11,500 m2	1200	\$597 MM
Be Grand del Valle 2	CDMX	4,814 m2	409	\$380 MM
Total		220,212 m2	10,265	\$5,417 MM

Así mismo, la compañía tiene varios proyectos por iniciar en 2018, como se muestran en la tabla a continuación:

Proyectos	M2 Terreno	Dptos. Totales	M2 Vendibles Totales	M2 Construidas	Estimado Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
Be Grand Del Valle	8,243 m2	526	54,597 m2	105,285 m2	\$3,002,835,000	1er Trim 2018	4° Trim 2020
Be Grand Contadero T2	8,218 m2	271	28,732 m2	50,636 m2	\$1,305,645,555	2° Trim 2018	4° Trim 2020
Be Grand Bosques	14,664 m2	480	59,040 m2	101,139 m2	\$3,247,200,000	3er Trim 2018	2° Trim 2022
Be Grand Pedregal 2	7,002 m2	590	70,825 m2	83,324 m2	\$3,895,387,650	3er Trim 2018	1er Trim 2022
Be Grand Santa Fe	11,500 m2	1200	120,000 m2	220,376 m2	\$6,600,000,000	3er Trim 2018	1er Trim 2024
Be Grand del Valle 2	4,814 m2	409	45,008 m2	52,950 m2	\$2,475,434,940	3er Trim 2018	2° Trim 2022
Total	54,441 m2	3,476	378,202 m2	613,710 m2	\$20,526,503,145		

m2 vendibles promedio por departamento: 100 m2

i. Actividad principal

Descripción de las principales actividades de la Compañía,

Be Grand ha logrado establecer una marca líder que el mercado asocia con calidad en construcción y acabados, diseño vanguardista e innovación. El énfasis en el diseño, en la selección de materiales, el uso de tecnologías verdes y el diseño de amenidades que se encuentran en cada desarrollo, se combinan en una oferta única que ha diferenciado a Be Grand en el mercado inmobiliario y ha impulsado su importante crecimiento en México. Lo anterior está basado en los 4 pilares que crean la marca Be Grand:



Tu Espacio

Tu Espacio

Se refiere a los departamentos, su diseño, estilo, metros cuadrados, acabados y materiales que demuestran la alta calidad y el concepto vanguardista con el que están construidos.



Tu Zona

Tu Zona

Se refiere a los lugares cardinales que se encuentran cerca de cada desarrollo, tales como centros comerciales, escuelas, hospitales, u otros servicios, dando alta plusvalía a los departamentos de cada desarrollo.



Tu Bienestar

Tu Bienestar

Se refiere a las amenidades que se encuentran dentro del desarrollo y que ofrecen otro nivel de vida, tales como alberca, spa, gimnasio, salones, kid's club (ludoteca), cafetería y más.



Tu Ambiente

Tu Ambiente

Se refiere a las tecnologías verdes con las que cuenta el desarrollo, mismas que cuidan el ecosistema y brindan, entre otros, ahorros en agua y gas. Así, se respira un verdadero cambio de vida.

Creación de valor de Be Grand mediante sus marcas

Por otro lado, Be Grand, lleva a cabo sus desarrollos bajo tres diferentes marcas, las cuales se determinan para cada proyecto dependiendo de la ubicación y otras características. Dichos desarrollos de conjuntos residenciales en complejos verticales se realizan a través de tres marcas principales:



- Departamentos residenciales (RP) en las mejores colonias de la Ciudad de México (Ej.: San Ángel, Pedregal, etc.)
- Departamentos con el más alto estándar de calidad
- Precios Promedio superiores a los MXN 12.0 MII
- Superficies promedio de 250 m²



- Departamentos residenciales (R) en zonas de alta plusvalía (Ej.: Nuevo Polanco, Pedregal, Santa Fe, etc.)
- Departamentos con excelente relación precio/calidad
- Precios promedio de la unidad entre MXN3.5 y 10.0MII
- Superficies promedio de 100 m²



- Departamentos de precio medio con arquitectura y amenidades superiores al promedio en zonas de reconversión (Ej.: Tlalnepantla, Vallejo, etc.)
- Precios promedio de la unidad entre MXN 1.5 y 3.5 MII
- Superficies promedio 70 m²

Estrategia de Inversión y Cadena de Valor



Be Grand® un desarrollador con valor agregado

Los desarrollos con marca tienden a venderse a un precio mayor que aquellos que no la tienen. La marca es un medio de identificación que cobra relevancia en un mercado competitivo donde los desarrolladores buscan diferenciar sus proyectos.



Innovación

Innovación atrae compradores que están buscando comprar inmuebles con las últimas tendencias.



Beneficios y amenidades

Áreas comunes y *amenities* son apreciados por los compradores.



Diseño e identidad

Los compradores aprecian el buen diseño y la oportunidad para asociarse con el diseñador, arquitecto y/o desarrollador.



Confianza

La confianza asociada a la marca es clave ya que proporciona certidumbre y seguridad.

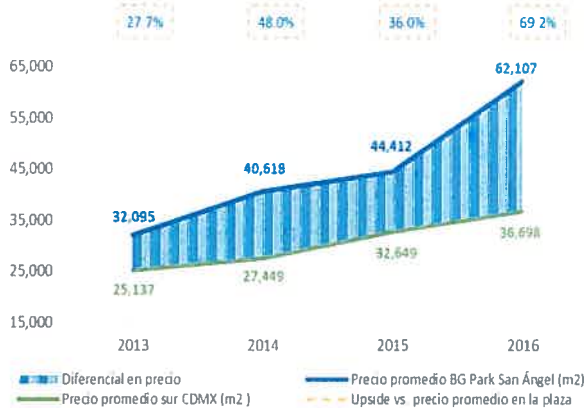
Be Grand – Una Marca Generadora de Valor

Caso de estudio – Be Grand Park San Ángel



Be Grand Park® San Ángel

- 144 departamentos de 190m² a 301m².
- Terminados en 2016.
- 31,357m² vendibles.
- 46,492m² construidos.
- Estatus actual: la totalidad de los departamentos han sido concluidos y vendidos. Se encuentran en proceso de entrega y escrituración.



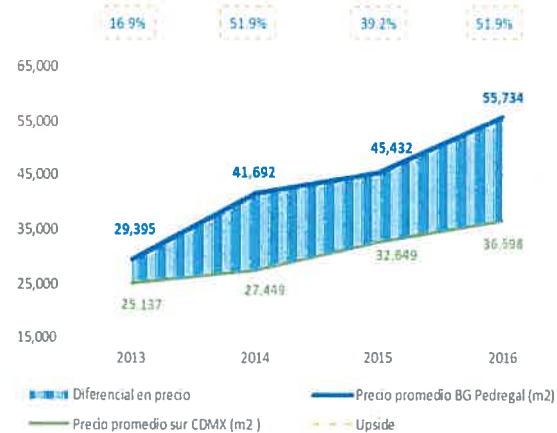
Fuente: CIME Habitacional Zona Sur de la CDMX de Softe a diciembre de 2016

Caso de estudio – Be Grand Pedregal



Be Grand® Pedregal

- 325 departamentos de 79m² a 343m².
- Terminados en 2016
- 44,578m² vendibles
- 69,293m² construidos.
- Estatus actual: la totalidad de los departamentos han sido concluidos y vendidos. Se encuentran en proceso de entrega y escrituración.



Fuente: CIME Habitacional Zona Sur de la CDMX de Softe a diciembre de 2016

Track record de Be Grand

Be Grand a través de su historia ha conseguido consolidar una sólida reputación basada en su amplia experiencia en desarrollos verticales de clase tipo residencial media, residencial y residencial plus, que se muestra de forma detallada a continuación:

Be Grand® Pedregal

- Desarrollo residencial de 325 departamentos ubicado en Col. Jardines del Pedregal al sur de la Ciudad de México
- Terreno adquirido en 2009
- Departamentos de 79m² a 343m²
- 44,578m² vendibles
- 69,293m² construidos
- Estatus actual: la totalidad de los departamentos han sido concluidos y vendidos. Se encuentran en proceso de entrega y escrituración.



Be Grand Park® San Ángel

- Desarrollo residencial de 144 departamentos distribuidos en dos torres, ubicado en Col. San Ángel, al sur de la Ciudad de México
- Terreno adquirido en 2013
- Departamentos de 190m² a 301m²
- 31,357m² vendibles
- 46,492m² construidos



- Estatus actual: la totalidad de los departamentos han sido concluidos y vendidos. Se encuentran en proceso de entrega y escrituración.

Be Grand® Coyoacán

- Desarrollo residencial de 368 departamentos distribuidos en 8 torres, ubicado en Coyoacán, al sur de la Ciudad de México
- Terreno adquirido en 2009
- Departamentos de 87m² a 180m²
- 42,521m² vendibles
- 71,226m² construidos
- Estatus actual: Proyecto terminado



Be Grand® Lomas

- Desarrollo residencial de 364 departamentos distribuidos en 4 torres con excelente ubicación a 5 minutos del área de Santa Fe, en la zona poniente de la Ciudad de México
- Terreno adquirido en 2012
- Departamentos de 92m² a 206m²
- 46,422m² vendibles
- 71,081m² construidos
- Estatus actual: La totalidad de los departamentos entregados y escriturados.



Be Grand® Coapa

- Desarrollo residencial de 632 departamentos distribuidos en 4 fases, ubicado en la zona sur de la Ciudad de México.
- Terreno adquirido en 2012
- Departamentos de 81m² a 126m²
- 67,649m² vendibles
- 105,712m² construidos
- Estatus actual: 160 departamentos terminados y escriturados de las fases 1 y 2. Actualmente en construcción y comercialización las fases 3 y 4.



Be Grand® Alto Polanco

- Desarrollo residencial de 1,855 departamentos distribuidos en 4 torres en Nuevo Polanco, en la zona poniente de la Ciudad de México.
- Departamentos de 42m² a 181m²
- 179,958m² vendibles
- 322,947m² construidos
- Estatus actual: 469 departamentos terminados y escriturados. Las fases 2 y 3 en proceso de obra.
- El proyecto permite la construcción de 2,600



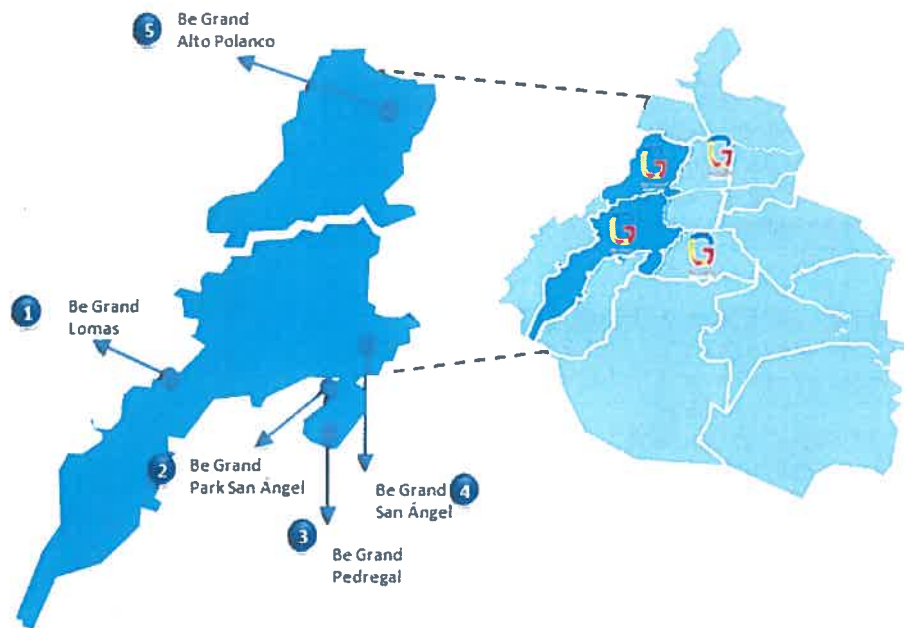
unidades en 6 torres. Las Torres 5 y 6 se encuentran actualmente en diseño y tienen un potencial de 745 departamentos, distribuidos entre ambas.

Be Grand® San Ángel

- Desarrollo residencial de 389 departamentos en 2 torres ubicado en San Ángel, al sur de la Ciudad de México
- Terreno adquirido en 2009
- Departamentos de 95m² a 354m²
- 53,001m² vendibles
- 91,963m² construidos
- Estatus actual: 389 departamentos terminados y escriturados.

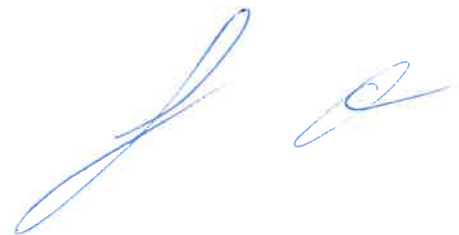


Presencia de Be Grand en zonas seleccionadas



Terrenos y Proyectos en desarrollo

Be Grand se encuentra constantemente en la negociación de la adquisición de nuevos terrenos que le permitan continuar con su pipeline en desarrollo para los siguientes años. Actualmente estas negociaciones incluyen 4 diferentes terrenos distribuidos en una superficie de construcción de más de 250,000m², que en conjunto representarían una inversión de capital superior a ~ MX\$3,100MM.



Terreno	Ubicación	M ² Terreno	CUS Permitido M ²	Superficie Construcción M ²	Superficie Vendible M ²	Dpto. Tipo	Dptos.	Costo Aproximado del Terreno	Importe de Ventas
Periférico Sur 1	CDMX	7,000 m2	119,000 m2	83,300 m2	70,805 m2	100	708	\$700,000,000	\$3,894,275,000
Periférico Sur 2	CDMX	8,500 m2	143,973 m2	100,781 m2	85,664 m2	100	857	\$850,000,000	\$4,711,516,425
San Jerónimo	CDMX	5,165 m2	24,792 m2	24,792 m2	21,073 m2	120	176	\$250,000,000	\$1,159,026,000
Puebla 1	Puebla, Pblja	9,007 m2	59,440 m2	41,294 m2	35,100 m2	130	270	\$147,420,000	\$1,228,500,000
Total		29,672 m2	347,205 m2	250,167 m2	212,642 m2	106	2,011	\$1,947,420,000	\$10,993,317,425

(1) Para el cálculo de la superficie vendible de Periférico Sur 1, Periférico Sur 2 y Puebla 1, se consideró un factor de utilización del CUS del 70% por las restricciones y no ratividad aplicable vigente, la densidad y el tipo de producto. Para Periférico Sur 1 ya se tienen documentos firmados, ya sea con opción de compra o contrato de compraventa.

De igual forma, Be Grand cuenta con un robusto número de proyectos en desarrollo que le permitirá mantener el ritmo de crecimiento que ha tenido hasta la fecha y su presencia como desarrollador líder dentro de la Ciudad de México, una porción de este pipeline corresponde a fases subsecuentes de proyectos existentes, mientras que gran parte del mismo corresponde a proyectos residenciales en fases iniciales. Este pipeline se traduce en el desarrollo de más de 250,160m² en construcción, lo que representa 212,642m² vendibles, distribuidos en más de 2,000 unidades de departamentos independientes.

Sólida capacidad de generación de proyectos:

Como reflejo de la solidez de su plataforma, Be Grand ha comprometido en los últimos 12 meses más de Mx\$5,000 millones en diversos proyectos en la Ciudad de México. A continuación, se muestra el detalle de cada proyecto en desarrollo:

Be Grand® Coapa Fase 3

- Desarrollo residencial de 320 departamentos
- Departamentos de 81m² a 126m²
- 34,421m² vendibles
- 54,467m² construidos
- Fecha estimada de terminación de obra: 1º trimestre de 2019



Be Grand® Alto Polanco (Torres 2, 3 y 4)

- Desarrollo residencial de 1,386 departamentos
- Departamentos de 43m² a 197m²
- 135,773m² vendibles
- 239,355m² construidos
- Fecha estimada de terminación de obra:
 - Torre 2: 4º trimestre de 2017
 - Torre 3: 4º trimestre de 2018
 - Torre 4: 4º trimestre de 2019



Be Grand® Alto Pedregal

- Desarrollo residencial de 331 departamentos
- Departamentos de 70m² a 148m²
- 39,416m² vendibles
- 70,063m² construidos
- Fecha estimada de terminación de obra: 4º trimestre de 2018



Be Grand® Contadero (Torre 1)

- Desarrollo residencial de 271 departamentos
- Departamentos de 59m² a 218m²
- 28,732m² vendibles
- 50,636m² construidos



- Fecha estimada de terminación de obra: 2º trimestre de 2019

Be Grand Park® Bosques (Fase 1 y 2)

- Desarrollo residencial de 176 departamentos
- Departamentos de 236m² a 329m²
- 55,594m² vendibles
- 91,594m² construidos
- Fecha estimada de terminación de obra: 1º trimestre de 2019 para Fase 1 y 1º trimestre de 2020 para Fase2



Be Grand® Universidad

- Desarrollo de uso mixto (residencial y comercial) de 612 departamentos
- Departamentos de 53m² a 124m²
- 53,842m² vendibles
- 104,930m² construidos
- Fecha estimada de terminación de obra: 3º trimestre de 2019



Be Grand® Reforma

- Desarrollo de uso mixto (residencial y oficinas) de 534 departamentos
- Departamentos de 53m² a 124m²
- 53,842m² vendibles
- 104,930m² construidos
- Fecha estimada de terminación de obra: 4º trimestre de 2021



Ventajas competitivas y propuesta de valor de Be Grand

1. *Reconocimiento de la marca:* Be Grand ha logrado un reconocimiento de marca en el ámbito inmobiliario en México que el mercado asocia con innovación, calidad y solidez. Esto se ha logrado mediante un apego estricto a las políticas y valores que conforman su marca y que pueden verse reflejados en cada uno de los desarrollos que se tienen hasta el momento. Entre las características que los diferencian en el mercado están: el diseño vanguardista de su arquitectura tanto en los edificios como en cada detalle de sus interiores y áreas comunes, la calidad de los materiales utilizados en todos los acabados, el diseño de amenidades que se adecúan a las necesidades de cada desarrollo manteniendo un bajo costo operativo, y el uso de tecnologías verdes para reducir impacto ambiental son algunos de los factores que distinguen a Be Grand y que han creado una imagen reconocida por sus clientes.

2. *Sólida trayectoria en múltiples proyectos:* Be Grand cuenta con más de 13 años de experiencia en el mercado inmobiliario en México y cuenta con un robusto equipo de más de 160 colaboradores involucrados en todo el ciclo de desarrollo de un proyecto, desde la compra de terrenos, desarrollo de proyectos, licitación de construcción, hasta la comercialización y venta de inmuebles.

3. *Pre-venta como valor agregado:* Be Grand ha decidido hacer de sus preventas un evento diferenciado, en el cual no solo se dan a conocer los desarrollos en venta, sino que se aprovecha al máximo el interés y presencia de los clientes para transmitirles la experiencia de la marca Be Grand. En estos eventos se combina la atención personalizada con tecnología de punta para lograr que el cliente visualice con todo detalle cada uno de los desarrollos. Se dedica el tiempo necesario para que el cliente tenga la mayor cantidad de elementos que le permitan

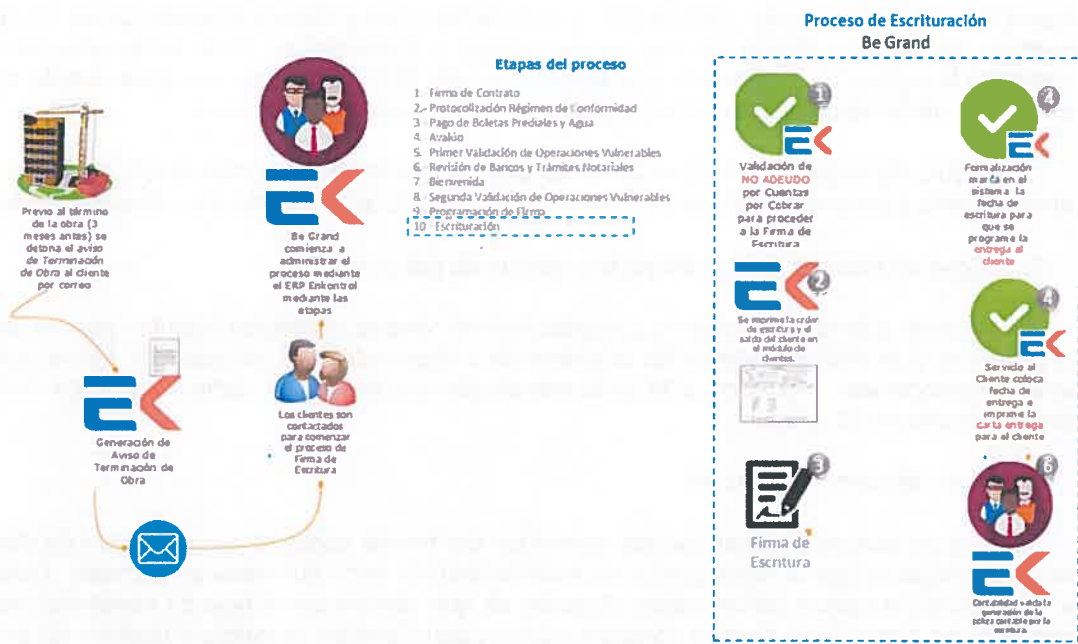
tomar una decisión de inversión de la cual esté totalmente convencido. Durante estos eventos normalmente se logra una colocación de al menos un 25%-30% de los departamentos disponibles, y la afluencia de clientes interesados en estos eventos crece año con año, logrando más de 600 citas durante el periodo de pre-venta. Entre los asistentes se encuentran clientes que ya han invertido previamente en otros desarrollos de Be Grand, y también clientes nuevos que llegan a conocer la marca por primera vez. Be Grand ha desarrollado la aplicación Be Grand Mobile, una herramienta de ventas diseñada para guiar al cliente a través de los desarrollos y departamentos de su interés de manera ágil, clara y con el uso de tecnologías de vanguardia. La aplicación utiliza imágenes ambientadas de los departamentos que ayudan a una mejor visualización del departamento al cliente y acompaña al proceso de ventas desde el inicio hasta el cierre de una transacción, permitiendo que la decisión de invertir se realice en sitio.



4. **Mercado:** Cada uno de los desarrollos de Be Grand toma en cuenta el entorno en el que se va a construir, adaptando el diseño a las necesidades del mercado objetivo para ese lugar en particular. Se analiza el perfil demográfico tomando en cuenta edad promedio y nivel socio-económico para diseñar los departamentos según los perfiles y necesidades identificadas. Se busca siempre diseñar una oferta diferenciada, superior a lo que se ofrece en el mercado para esa zona en particular, y siempre manteniendo el estándar de la marca Be Grand.

5. **Comercialización:** Una vez concluida la pre-venta, Be Grand actualmente cuenta con experimentados equipos propios de comercialización por proyecto, distribuidos en cada una de las diversas ubicaciones en donde se tienen desarrollos. Cada uno de estos equipos es responsable de la comercialización *in situ* de los proyectos y se encarga de administrar y gestionar la relación con el cliente hasta el cierre, entrega y escrituración.

6. **Entrega y Escrituración:** Uno de los retos importantes a los que se enfrenta la industria inmobiliaria es volver eficiente el proceso de entrega y escrituración ya que, es hasta ese momento cuando el desarrollador recibe la mayor parte del precio de venta de los departamentos. Para resolver esto, Be Grand invirtió en un centro de escrituración propio que cuenta tecnología de punta en instalaciones con acabados de gran calidad que le permite reunir en un mismo punto a todas las personas involucradas en el cierre: cliente, notario, y para el caso de personas que recurran a créditos hipotecarios, al personal del banco que otorga el crédito. De esta forma es ahora posible aumentar considerablemente el número de entregas y escrituraciones que se hacen por día, permitiéndole tener una capacidad de más de 300 escrituraciones por mes. Antes de contar con esta solución, difícilmente se llegaban a escriturar más de 80-90 departamentos al mes. Derivado de estas inversiones, Be Grand a través de un *software* ERP (*enterprise resource planning*) gestiona el procedimiento de escrituración con cada uno de sus clientes, para mayor detalle del proceso favor de referirse a la imagen siguiente:



7. **Administración:** La administración de proyectos implica la supervisión de un gran número de equipos, entre ellos los constructores, administradores de obra y supervisores, por mencionar a algunos. Be Grand ha desarrollado gran experiencia para supervisar que todos estos equipos cumplan con los estándares que identifican su marca.

- a) **Administración de obra:** Be Grand ha constituido y gestionado más de 3,230 unidades privadas en múltiples desarrollos. Como parte de esta gestión, Be Grand supervisa los trabajos de obra y administración subcontratados para asegurar el cumplimiento de los proyectos en cuanto a presupuesto, avance de obra, pago a proveedores, y tiempos de entrega pactados.
- b) **Administración de Contratos:** Actualmente Be Grand administra alrededor de 2,500 cartas de oferta respecto de las unidades residenciales que incluyen entre otros puntos, la cobranza mensual de las parcialidades del depósito.
- c) **Mantenimiento y calidad:** Actualmente Be Grand brinda servicio post-venta a cada uno de los desarrollos que entrega al término de la etapa de construcción. El servicio post-venta consiste en la puesta en marcha del proyecto, el cumplimiento de garantías, servicios de mantenimiento y cumplimiento a las especificaciones prometidas, durante 12 meses posteriores a la terminación de la obra.

Be Grand se encarga de mantener y operar las amenidades y oficinas de comercialización en cada uno de los proyectos que desarrolla con la finalidad de entregarlas a la administración del proyecto al término del desarrollo y/o en el plazo estipulado.

Descripción general de los procesos de desarrollo

Si bien pueden existir excepciones en el proceso de desarrollo, comúnmente cada proyecto (en una o varias etapas) se desarrolla en las siguientes fases:

- 1. Fase de análisis y adquisición del terreno:

Los terrenos en los que se han identificado los factores descritos en el apartado anterior, es

decir, que cumplen con los requisitos de ubicación y accesibilidad, factores demográficos deseables, eficiencias en la construcción, acceso a servicios y buenos indicadores de retorno de la inversión, se vuelven objeto de una auditoría legal y ambiental en caso necesario. De resultar aceptable la auditoría, se procede a la adquisición del terreno (ya sea que éste cuente o no con licencias y permisos de construcción). Esta fase marca el inicio del proyecto.

El modelo de negocio de la Compañía se basa en iniciar el desarrollo de los proyectos lo más rápido posible a partir de la adquisición del terreno, por lo que no cuenta con reservas territoriales.

2. Fase de elaboración del proyecto y trámite de permisos:

En paralelo a la fase de análisis y adquisición del terreno, se inician trámites para la obtención de permisos y se inician trabajos de arquitectura e ingenierías del proyecto de forma conceptual para posteriormente proceder a la elaboración de los proyectos definitivos. Esta fase toma aproximadamente 12 meses.

3. Fase de comercialización:

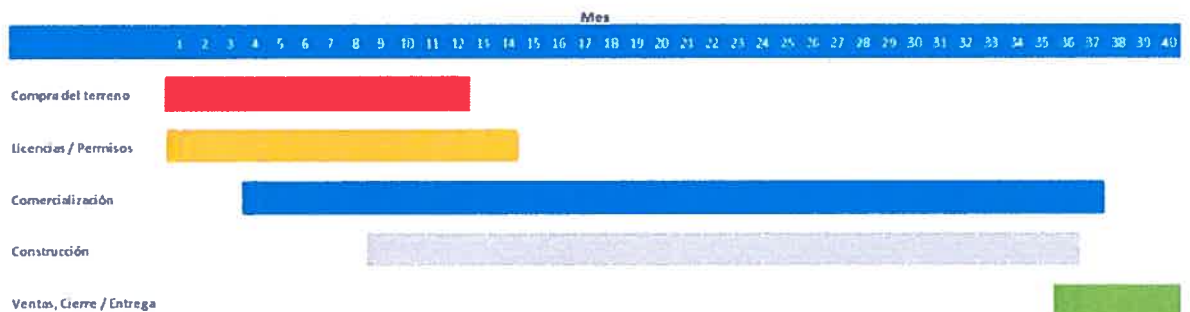
La fase de comercialización puede comenzar tan pronto como se tenga el plan de desarrollo, en el entendido de que la construcción no necesariamente tiene que estar en proceso. Típicamente la construcción empieza pocos meses después de que comienzan la fase de comercialización. En esta fase los potenciales clientes conocen las características del proyecto y tiempos de entrega, y extienden cartas de oferta al desarrollador respecto de la unidad de su interés.

4. Fase de construcción:

Algunos meses después del inicio de la fase de comercialización, se inicia la fase de la obra, la cual dura 24 a 36 meses aproximadamente dependiendo del tamaño del proyecto o fase.

5. Fase de cierre de obra, entrega de departamentos y escrituración:

Esta fase comienza cuando la obra está prácticamente terminada. El proceso de cierre y entrega toma, dependiendo del número de unidades, aproximadamente 5 meses (esto es por cada etapa, tratándose de proyectos que cuenten con más de una etapa). Una vez concluida la obra y constituido el régimen de propiedad en condominio, se lleva a cabo la formalización de la venta de las unidades a los clientes que suscribieron cartas oferta durante la etapa de comercialización, y liberación de gravámenes constituidos sobre dichas unidades.



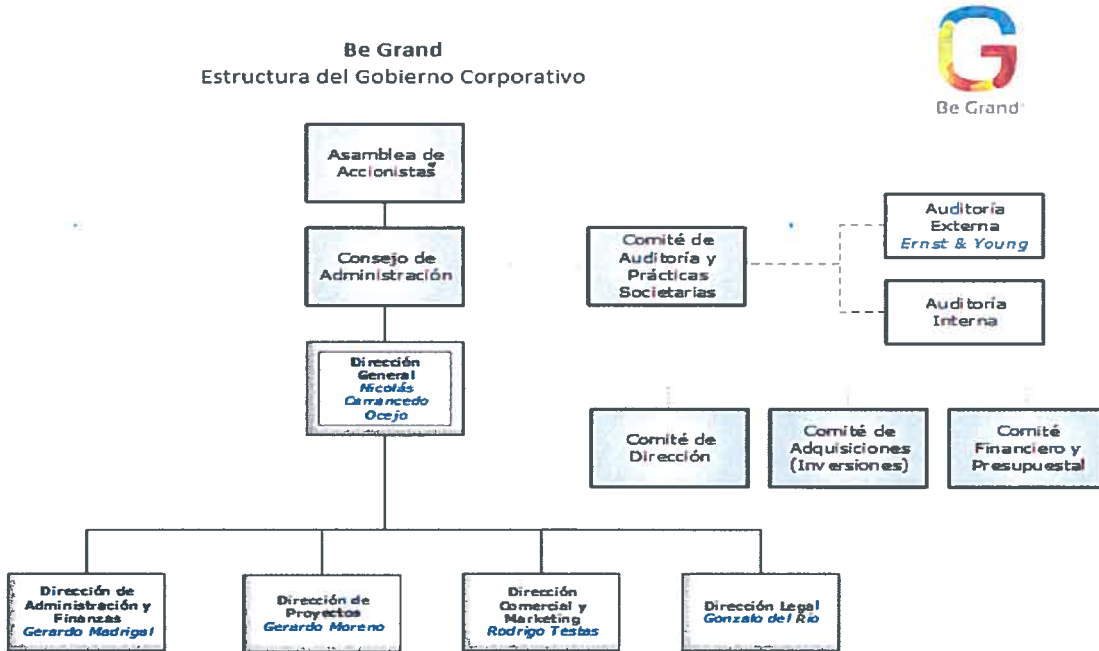
Nota: El tiempo de desarrollo puede variar dependiendo del número y complejidad de los edificios a desarrollar

En promedio, el proceso de desarrollo de proyectos de uno o dos edificios (o una o más etapas) toma aproximadamente 4 años desde que se adquiere el terreno, hasta el cierre de obra y entrega de los departamentos. Los proyectos más grandes usualmente se realizan en múltiples etapas, las cuales se determinan en función del número de edificios a realizarse en cada proyecto.

En proyectos con varias etapas, cada etapa adicional toma aproximadamente entre 24 y 36 meses.

Descripción General del Proceso Administrativo:

El proceso de administración en Be Grand inicia en los Órganos de Gobierno pasando por la Dirección General y llegando finalmente hasta la estructura operativa, donde se gestiona la operación diaria de la empresa. La estructura es la siguiente:



Procesos Directivos/Estratégicos



Procesos de Negocio y Operaciones



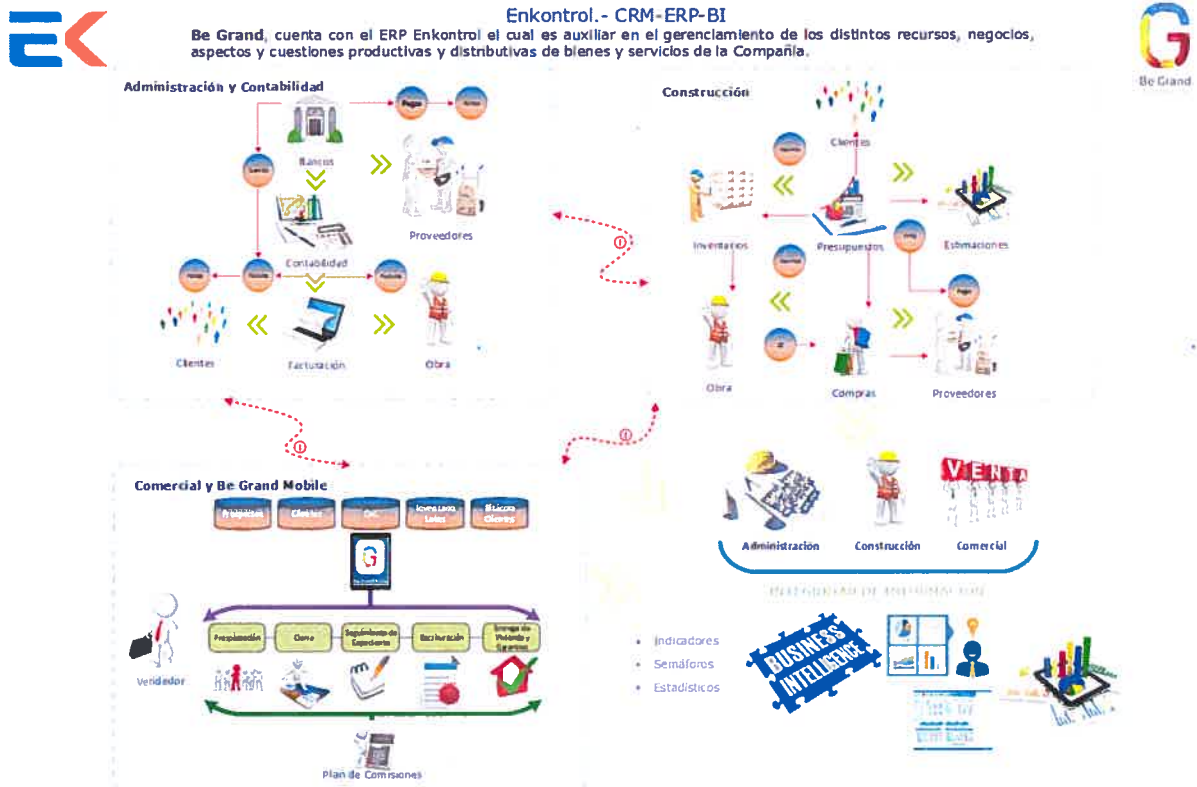
Procesos Soporte



Procesos de Cumplimiento



La gestión se encuentra automatizada por un CRM-ERP denominado Enkontrol el cual consta de los siguientes procesos fundamentales:



Sistema Administrativo:

- Módulo de Compras
- Módulo de Proveedores
- Módulo de Clientes
- Módulo de Construcción (Precios Unitarios)
- Módulo de Créditos Punte
- Módulo de Contabilidad

Sistema de Ventas.

- Módulo de Prospectos
- Módulo de Vivienda
- Módulo de Contabilidad
- Módulo de Posventa

Sistema de Finanzas.

- Módulo de Bancos
- Módulo de Contabilidad

Compras (SOC)

Satisface las necesidades del Área de Abastecimiento, abarca desde la formación del Catálogo de Insumos, Requisiciones, Cuadros Comparativos, Compromisos de pagos, hasta la emisión de la Orden de Compra.

Proveedores (SCP)

Control de Cuentas por Pagar, desde la clasificación de los Tipos de Ingresos y Egresos que se pueden llevar a cabo con los Proveedores, el registro de las facturas recibidas hasta la explotación de la información mediante reportes exhaustivos de análisis de la cartera.

Clientes (SCX)

Control de Cuentas por Cobrar, desde la clasificación de los Tipos de Ingresos y Egresos que se pueden llevar a cabo con los Clientes, el registro de las facturas emitidas hasta la explotación de la información mediante reportes exhaustivos de análisis de la cartera.

Precios Unitarios (SUN)

Satisface las necesidades del Área de Construcción, abarca desde la formación del Catálogo Universal de Insumos hasta la formación de Tarjetas, Presupuestos, Explosión de Materiales y Control de Estimaciones. Obtención de los reportes de análisis de precios, tarjetas, explosión de materiales, estimaciones, presupuestos, costos reales, etc. Transferencia de información entre Obras de acuerdo a criterios seleccionados por el Usuario.

Créditos Puente (SAC)

Seguimiento para el control de los créditos puente en sus ministraciones y liberaciones de Lotes. Permite el control de la hipoteca de reservas territoriales, tanto en polígonos como en lotes individuales y mediante su conexión al módulo comercial evita ventas menores al precio de liberación. También permite el manejo de créditos en general, aún y cuando no se trate de créditos puente.

Contabilidad (SCO)

Satisface las necesidades del Área Contable, desde la formación de Catálogos Universales de Cuentas, la formación de Estructuras de Centros de Costos, la captura de pólizas con su actualización de saldos, hasta la obtención de todos los reportes contables estándar requeridos, así como la explotación de la Información Financiera para efectos tanto de Estados Financieros como de cualesquier otro Análisis requerido.

COMERCIAL

Prospectos (SPR)

Diseñado para un seguimiento efectivo de las oportunidades, tanto para las ventas, como para la comercialización de rentas. Este poderoso módulo totalmente WEB, permite llevar todo el flujo (no lineal) del prospecto desde el inicio hasta el cierre de su operación

Vivienda (SCV)

Satisfacer las necesidades del Área de Ventas, Comercialización y Control de Cartera, permite controlar los prospectos desde el instante en que llegan al fraccionamiento o propiedad, emitir estadísticas históricas sobre los prospectos, control de todas las etapas del expediente de los clientes, administración de listas de precio, integración del expediente, bitácora de seguimiento, control de inventario de lotes, control de cumplimiento de requisitos, emisión de documentos oficiales tales como pagarés, contratos, recibos, etc., controla las comisiones de los vendedores, y genera toda la información de pólizas contables necesaria para simplificar la operación del área de ventas

Post Venta (SPV)

Control de las garantías solicitadas por los clientes, cuidando los tiempos de respuesta, monitoreando las actividades que provengan de los contratistas o de la misma constructora. Esta aplicación abarca desde la generación del levantamiento del reporte de las fallas hasta la encuesta de satisfacción del cliente

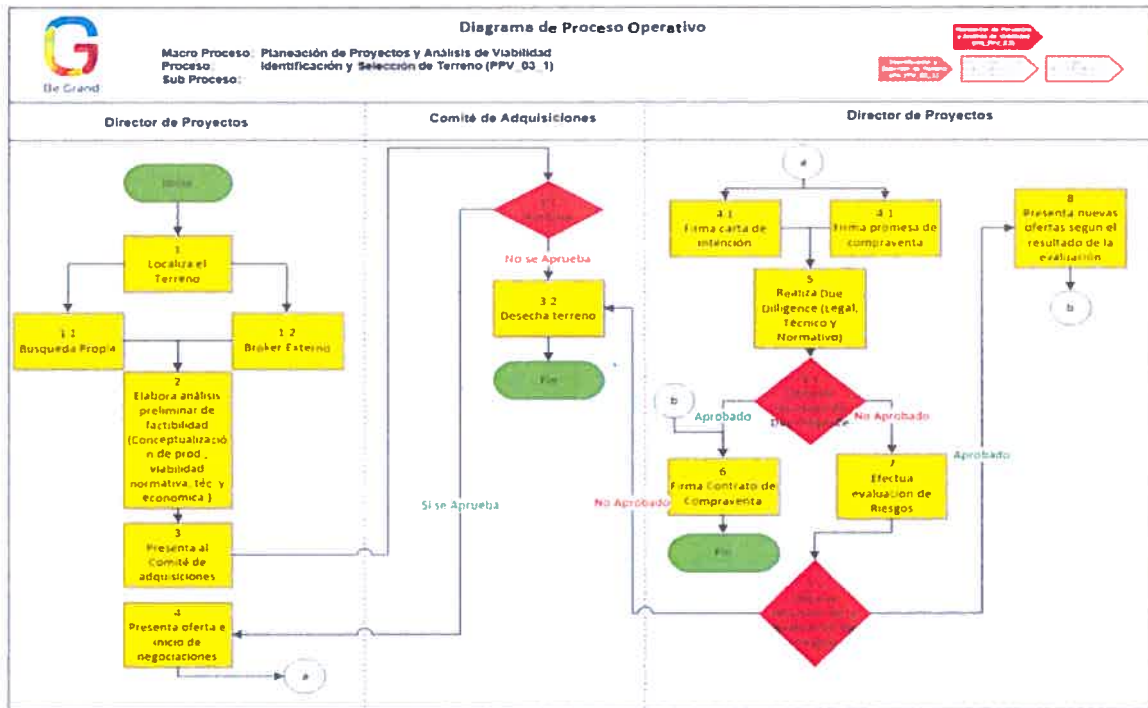
FINANZAS

Bancos (SBO)

Diseñado para agilizar las actividades del Área de Tesorería, abarca desde la Emisión del Cheque en forma continua, el Control Diario de Saldos Bancarios, la Emisión de Flujos de Efectivo Ejercidos, así como la Emisión y Control de Conciliaciones Bancarias

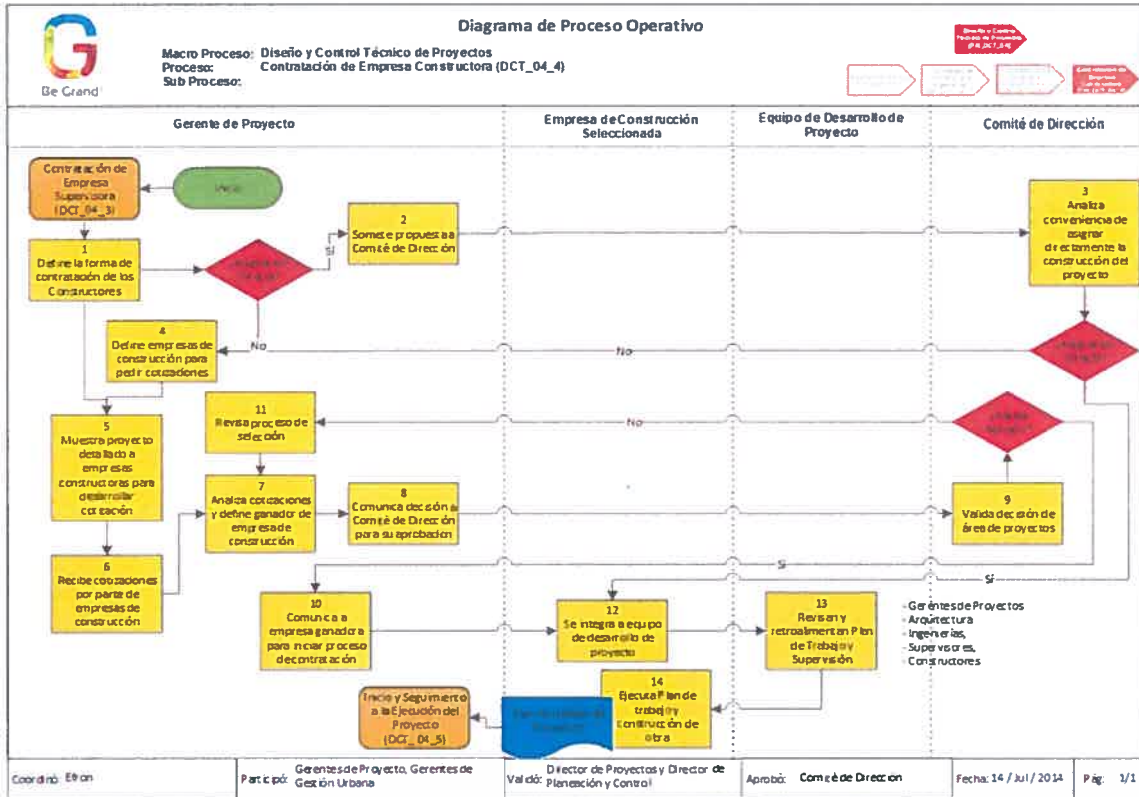
Proceso para la Identificación y Selección de Terreno

Be Grand cuenta con un proceso y políticas para identificar y seleccionar un terreno con posibilidades de convertirse en un desarrollo rentable, el cual se detalla a continuación:



Proceso de licitación de empresa constructora

Be Grand cuenta con un proceso claramente definido para la selección de proveedores de la construcción, el cual se detalla a continuación:



El Gerente del Proyecto coordina y supervisa los concursos para la contratación de la empresa constructora. Las propuestas se someten a decisión del Comité de Dirección de Be Grand.

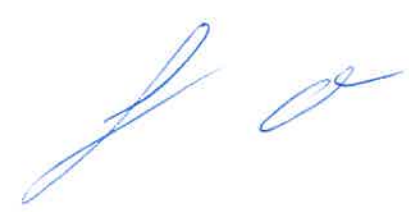
El Comité de Dirección analiza la propuesta del Gerente del Proyecto y toma la decisión. En caso de que se decida analizar varias cotizaciones y analizar la trayectoria de otras empresas de construcción, el Gerente de Proyecto define las empresas a las cuales deberá pedir una cotización de construcción de obra y les comparte el detalle del proyecto para que desarrollen su cotización.

Se evalúan las propuestas recibidas por las constructoras, ya sea a precio alzado o a precios unitarios, dependiendo de cuál sea más favorable para Be Grand, se plantea para la decisión final al Comité de Dirección.

Si el Comité de Dirección cuestiona la decisión tomada por el Gerente de Proyecto, éste debe revisar el proceso de selección y volver a presentar una propuesta al Comité de Dirección.

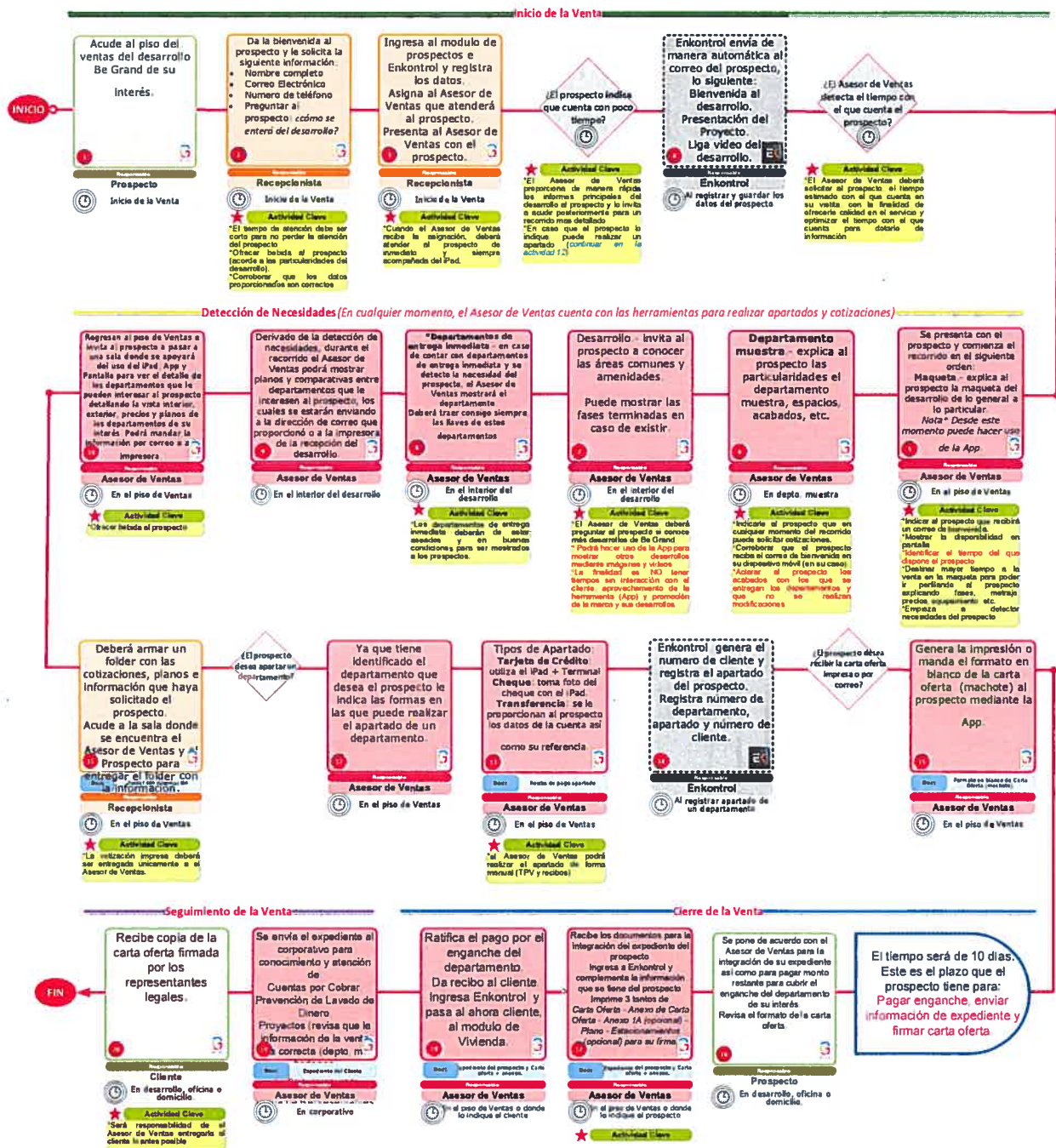
La empresa de construcción seleccionada se integra al equipo de desarrollo de proyecto, el cual está integrado, en cada caso, por (i) un gerente de proyecto, (ii) el arquitecto o firma de arquitectos, (iii) empresas de ingenierías, (iv) empresa constructora, y (v) empresa supervisora.

El equipo de Desarrollo de Proyecto revisa y retroalimenta el plan de trabajo de supervisión y el plan de trabajo de construcción y la empresa seleccionada comienza con la ejecución del plan de trabajo y construcción del desarrollo.



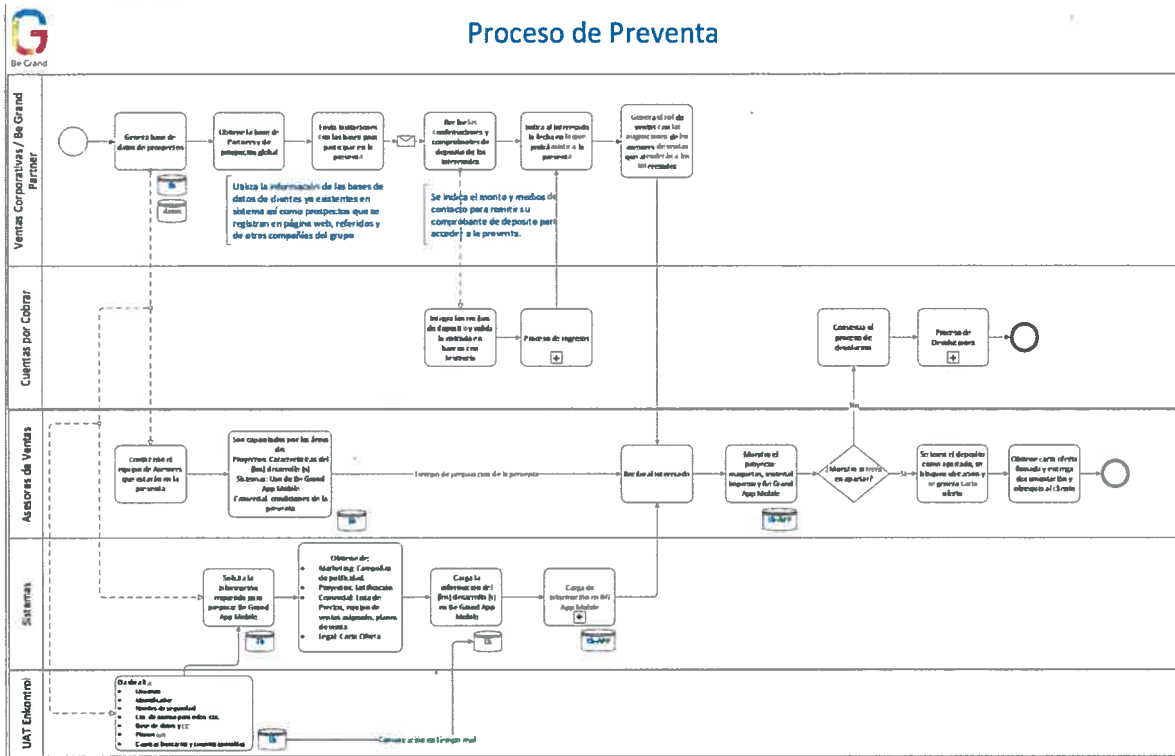
Procesos de comercialización

Comercialización



Preventa

Proceso de Preventa



Proceso de financiamiento

Financiamiento de la construcción. La construcción de los proyectos es financiada; generalmente se obtiene un financiamiento hasta por el 100% de los costos de construcción o hasta por el 60% del valor de las ventas proyectadas. La disposición inicial de las líneas de crédito varía entre un 20% y un 30% del total del financiamiento, mientras que las disposiciones adicionales se liberan con base en el avance de la obra.

Be Grand ha desarrollado estrechas relaciones de negocio con los principales bancos del país, lo que le facilita la obtención de sus financiamientos. Las obligaciones de pago en los créditos a la construcción son garantizadas por la totalidad de los departamentos que resulten del desarrollo, es decir, que cuando un departamento es entregado al cliente y escriturado, los recursos de la venta son utilizados parcialmente para el repago del financiamiento liberando la garantía respecto del departamento que es escriturado.

Financiamiento para la compra (a nuestros clientes): A la firma de la carta oferta que extiende un cliente al desarrollador respecto un departamento, es requisito que éstos entreguen un depósito inicial de entre el 20% y el 30% del valor del departamento a adquirir. El depósito está segmentado en: (i) un depósito inicial (que puede ser del 8% al 15% del valor del departamento), y (ii) el resto del depósito se entrega en mensualidades por el tiempo que dure la obra de dicho proyecto.

El monto restante (es decir, entre el 70% y el 80% del valor del departamento) es pagado cuando el departamento es entregado y escriturado en favor del cliente. Este monto restante puede ser financiado mediante la constitución de una hipoteca sobre el departamento; dicho financiamiento siempre lo obtiene y negocia el cliente directamente con la institución crediticia de su preferencia (los clientes pueden obtener hasta el 80% del *loan-to-value* en sus financiamientos).

Servicios de acompañamiento: Be Grand tiene un área especializada que acompaña a los clientes desde 8 o 6 meses previos a la entrega, para conocer si los clientes correspondientes van a contratar algún esquema de financiamiento para la adquisición de sus departamentos, y, en su caso, ayudar a dichos clientes en la integración de la carpeta legal y técnica que tienen que entregar a la institución financiera de que se trate. El equipo está conformado por 5 personas empleados de Be Grand.

La Compañía está constantemente buscando nuevas oportunidades de inversión. A continuación, se presenta una tabla con el resumen de las oportunidades de inversión que la Compañía tiene actualmente y el monto de las inversiones que requiere cada una de ellas:

Proyectos	M2 Terreno	Dptos. Totales	M2 Vendibles Totales	M2 Construidos	Estimado Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
Be Grand Del Valle	8,243 m2	526	54,597 m2	105,285 m2	\$3,002,835,000	1er Trim 2018	4º Trim 2020
Be Grand Contadero T2	8,218 m2	271	28,732 m2	50,636 m2	\$1,305,645,555	2º Trim 2018	4º Trim 2020
Be Grand Bosques	14,664 m2	480	59,040 m2	101,139 m2	\$3,247,200,000	3er Trim 2018	2º Trim 2022
Be Grand Pedregal 2	7,002 m2	590	70,825 m2	83,324 m2	\$3,895,387,650	3er Trim 2018	1er Trim 2022
Be Grand Santa Fe	11,500 m2	1200	120,000 m2	220,376 m2	\$6,600,000,000	3er Trim 2018	1er Trim 2024
Be Grand del Valle 2	4,814 m2	409	45,008 m2	52,950 m2	\$2,475,434,940	3er Trim 2018	2º Trim 2022
Total	54,441 m2	3,476	378,202 m2	613,710 m2	\$20,526,503,145		

m2 vendibles promedio por departamento 100 m2

^{1/} Valor de Ventas (Expresado en Millones de MXN)

Materiales y Proveedores

La Compañía celebra contratos de suministro para cada proyecto y tiene establecidos acuerdos con los más importantes proveedores de la industria de construcción, por lo que tiene acceso a precios bajos para el suministro de concreto y/o cemento, acero, tabique y otros materiales de construcción básicos. Las políticas de control de costos de la Compañía favorecen la selección de proveedores, así como las negociaciones a nivel corporativo. La Compañía considera que sus conocimientos sobre la industria le permiten negociar precios en mejores términos.

Por lo general, la Compañía trabaja en conjunto con proveedores y subcontratistas especializados en insumos y servicios de construcción, con el fin de beneficiarse de su experiencia. La Compañía celebra contratos, caso por caso, para cada desarrollo con plazos determinados donde se fija el precio. La Compañía no cuenta con ninguna dependencia o proveedor alguno en particular en ninguno de los estados en los que tiene presencia. Asimismo, los precios de la materia prima indispensable para la operatividad de la Compañía no sufren de volatilidad.

Entre los principales proveedores directos y/o indirectos de la Compañía se encuentran, entre otros: ArcelorMittal México, S.A. de C.V., Aceros San Luis, S.A. de C.V., Cemex, S.A.B. de C.V., Cemento Holcim Apasco, S.A. de C.V., Corporación Moctezuma, S.A.B. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A.B. de C.V., entre otros.

Estacionalidad

La Compañía tiene estacionalidad en las ventas que son enteramente convencionales, principalmente relacionada a periodos vacacionales (últimas semanas de diciembre, julio y durante semana santa), lo cual es evidente en los *showrooms* en los desarrollos.

No obstante, las necesidades de adquirir vivienda no son cíclicas, están sujetas a factores ajenos a la estacionalidad relacionada a un calendario. Tampoco es cíclico el momento en el que inicia la oferta de unidades, es decir, la oferta inicia después de un proceso que incluye la búsqueda del terreno, la negociación, adquisición, el financiamiento y la obtención de los permisos y licencias necesarias en cada hito.

En los últimos tres años, los diferentes productos de la Compañía, han tenido la siguiente participación en las ventas:

Año	Be Grand® (Residencial y Residencial Plus)		Be Grand Park® (Residencial y Residencial Plus)	
2016	\$2,252,081	70%	\$965,177	30%
2015	\$1,659,113	100%	\$0	0%
2014	\$564,187	100%	\$0	0%

* cifras en miles

ii. Canales de distribución

Los principales canales de distribución de la Compañía son:

- Showroom en los desarrollos
- Prospección Regional desde los Showrooms en los desarrollos
- Programas de Referidos
- Programas de Lealtad (Be Grand Partners)
- Ventas Corporativas (Acuerdos y Convenios con Corporativos, Instituciones Financieras y de Crédito, Negocios Varios y Asociaciones)
- Prospección Base de Datos clientes actuales y anteriores
- Preventas Corporativa y Preventa en el desarrollo (Inauguración de fases de los desarrollos, así como del showroom, amenidades, departamentos muestra)
- Brokers Externos (casos aislados)

Preventas BE GRAND: Durante el tercer trimestre de cada año, la Compañía realiza un magno evento conocido como "Preventa BG", donde se hace el lanzamiento de 1 a 3 proyectos residenciales que todavía no salen a la venta al público en general.

El evento se realiza bajo las siguientes bases:

El cliente adquiere su "tickete de entrada" el cual le permite asistir al evento y recibir una presentación personalizada de cada uno de los proyectos en exhibición por parte de los asesores de ventas de Be Grand. Durante su visita, el cliente puede escoger el departamento que prefiera y acceder a él con un precio privilegiado, respecto al precio de público en general.

Todo el proceso de ventas es a través de herramientas digitales y en compañía de un inmejorable ambiente por los espacios dedicados al propio evento y la logística de atención al cliente, de la marca Be Grand.

Materiales promocionales y marketing: Las campañas de *marketing* son diseñadas a la medida para cada desarrollo y diseñadas para impulsar el reconocimiento de la marca. La campaña de *marketing* incluye (i) Plan de medios online/offline, eligiendo medios estratégicos de acuerdo a la etapa y target de cada desarrollo; (ii) eventos, tales como *openings*, inauguración de amenidades, cabinas de marketing en puntos estratégicos, publicidad impresa en diversos medios de comunicación (incluyendo espectaculares) y cocteles con clientes.

El proveedor principal de la Compañía es la agencia de publicidad Wunderman; una firma global dedicada a soluciones de marketing, con más de 50 años de experiencia.

Departamentos muestra y showrooms: Las preventas comienzan cuando los planes de desarrollo para el proyecto han sido finalizados. La primera fase incluye la construcción de departamentos muestra y *showrooms* los cuales normalmente se localizan en una parte visible, a un lado del sitio de la construcción. Be Grand hace un marcado énfasis en equipar y decorar estos

espacios, tareas que son realizadas por reconocidos decoradores.

Be Grand cree firmemente que los *showrooms* y *departamentos muestra* han resultado ser una estrategia certera y determinante en su éxito histórico. Los *showrooms* no solo proporcionan confianza al cliente, sino que no también permiten que los clientes satisfagan sus deseos aspiracionales.

Preventas. Aunado a lo anterior, Be Grand ha decidido hacer de sus preventas un evento diferenciado, en el cual no solo se dan a conocer los desarrollos en venta, sino que se aprovecha al máximo el interés y presencia de los clientes para transmitir la experiencia de la marca Be Grand. En estos eventos se combina la atención personalizada con tecnología de punta y diseño de vanguardia para lograr que el cliente visualice con todo detalle cada uno de los desarrollos.

Amenidades. La segunda fase incluye la construcción de las amenidades, diseñadas específicamente para cada desarrollo, las cuales también han resultado ser una estrategia certera para contribuir de manera importante a las ventas.

Entrega y garantías. Para agilizar el proceso de entrega, Be Grand desarrolló una aplicación tecnológica en la cual se registran los comentarios y fotos de los detalles o acabados pendientes de solucionar en cada departamento. Con esta solución se crea un compromiso con el cliente de solucionarlos en un tiempo determinado y el cliente a su vez puede proceder con la escrituración y entrega del departamento sin mayor retraso.

iii. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La Compañía considera que sus marcas registradas guardan una estrecha relación con su imagen corporativa y por tanto son muy importantes para el desarrollo de sus actividades. La Compañía, directamente o a través de sus subsidiarias, es titular de más de 35 marcas, entre las que destacan las siguientes:

Be Grand



Be Grand Park



Be by Be Grand



iv. Principales Clientes

En términos generales, las ventas se efectúan en oficinas de ventas o en los desarrollos. En este tipo de negocio es altamente improbable que un solo cliente pudiera representar un porcentaje relevante de las ventas consolidadas de la Compañía.

v. Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Beneficios fiscales por la deducción total en la compra de terrenos

Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos que obtengan en ese ejercicio, debiendo cumplir siempre con los requisitos establecidos en el artículo 191 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Este beneficio se incorporó en la Resolución Miscelánea Fiscal del año de 1998 y fue en el año de 2003 cuando se incluyó en el artículo 27 del reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Finalmente fue en el año de 2004 cuando el Senado de la República adiciona en el Título VII de los Estímulos Fiscales de la Ley de la materia el artículo 225 para así dejar este beneficio en una disposición de mayor permanencia. En el año 2014 al entrar en vigor la nueva ley de ISR cambia al artículo 191.

Se consideró como un estímulo en atención a que con su aplicación se permitiría que este sector de la economía estaría en condiciones reinvertir el flujo de efectivo que no destinaría al pago del impuesto en la inversión de reservas territoriales garantizando así su crecimiento con la consiguiente derrama económica en los demás sectores involucrados propiciando en su momento una mayor recaudación. Asimismo, se evitaría la posibilidad de objetar jurídicamente el artículo reglamentario antes mencionado.

Estímulo fiscal equivalente al 100% del impuesto al valor agregado que se cause por servicios parciales de construcción destinados a inmuebles destinados a casa habitación. Decreto del 26 de marzo de 2015 en relación con la LIVA

Este estímulo se otorga con el propósito de complementar los apoyos al sector de la construcción de la vivienda, dado el papel estratégico que representa, pues se trata de una actividad que tiene efectos multiplicadores en diversas ramas de la economía y, por lo tanto, es impulsora de inversión y generadora de nuevas fuentes de empleo, resulta necesario establecer un beneficio para los prestadores de servicios parciales de construcción destinada a vivienda consistente en un estímulo fiscal equivalente al 100% del impuesto al valor agregado que se cause por dichos servicios, con el fin de evitar que este gravamen impacte en un incremento en su precio final.

Se otorga un estímulo fiscal a los contribuyentes que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales. Los servicios mencionados deberán prestarse en la obra en construcción al propietario del inmueble, quien deberá ser titular del permiso, licencia o autorización de la construcción de la vivienda correspondiente.

El estímulo fiscal consiste en una cantidad equivalente al 100% del impuesto al valor agregado que se cause por la prestación de dichos servicios y se aplicará contra el impuesto causado mencionado.

Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones Con Recursos de Procedencia Ilícita (PLD)

Publicada el 17 de octubre del 2012 en el Diario Oficial de la Federación. Entrando en vigor a los nueve meses siguientes al día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Las disposiciones relativas a la obligación de presentar avisos, así como las restricciones al efectivo, entraron en vigor a los sesenta días siguientes a la entrada en vigor del Reglamento de esta Ley.

El Reglamento entró en vigor el 1 de septiembre de 2013. Los referidos Avisos contendrán la información referente a los actos u operaciones relacionados con las Actividades Vulnerables antes mencionadas que hayan sido realizadas a partir del 1 de septiembre de 2013.

Las obligaciones fundamentales que establece la ley son:

1. Identificar a sus Clientes y Usuarios en el caso de que se supere el umbral de identificación, de la operación en cuestión.

La identidad de los clientes que realicen la actividad vulnerable se deberá de verificar basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación, también se les solicitará a dichos Clientes o Usuarios información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del Dueño Beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.

2. Restringir el uso de efectivo y metales

Queda prohibido dar cumplimiento a obligaciones y, en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago, de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y metales preciosos.

En la Constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el valor diario de la UMA, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Conforme a lo publicado en el DOF el 10 de enero de 2017, el valor diario de la UMA será el equivalente a \$75.49 M.N. a partir del 1 de febrero del 2017. En todos los actos u operaciones realizados antes de su entrada en vigor, se debe considerar el salario mínimo que estuvo vigente en la zona "A" excepto el mes de enero de 2017 en el que se aplicara el salario mínimo vigente durante el año 2016.

3. Presentar los Avisos e informes a la UIF, por conducto del SAT.

La información relativa a las operaciones realizadas por los Clientes o Usuarios de quienes realicen Actividades Vulnerables que excedan el umbral de Aviso establecido para su actividad se proporcionará a la Unidad de Inteligencia Financiera a través del Servicio de Administración Tributaria a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a la realización de la operación que le diera origen.

Los Avisos se enviarán de forma electrónica, en el formato que la Unidad de Inteligencia Financiera establezca para tales efectos.

Ley General del Sistema Nacional Anticorrupción

La Ley General del Sistema Nacional Anticorrupción fue publicada el 18 de julio de 2016. Dicha Ley tiene por objeto establecer las bases de coordinación entre la Federación, entidades federativas, municipios y alcaldías de la Ciudad de México para el funcionamiento del Sistema Nacional previsto constitucionalmente, para que las autoridades prevengan, investiguen y sancionen las faltas administrativas y hechos de corrupción.

En el caso de Be Grand, se han adoptado políticas internas y código de conducta apegadas a las mejores prácticas corporativas que inhiben, sancionan y prohíben cualquier acto de corrupción.

Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares

Esta Ley fue publicada el 5 de julio de 2010 en el Diario Oficial de la Federación. La ley retoma del modelo general los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad.

Resultan de suma importancia los principios de consentimiento, información y finalidad, en virtud de que los responsables sólo pueden realizar el tratamiento de datos personales si los titulares de los mismos otorgan su consentimiento para las finalidades señaladas en el aviso de privacidad. La ley contempla penas privativas de libertad a quien compre bases de datos personales y que van desde los 3 años hasta los 5 años de prisión, mismas que también podrán duplicarse cuando las conductas guarden relación con datos personales sensibles.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (CDMX)

Sobre la totalidad de los proyectos de la Compañía se constituyen regímenes de propiedad en condómino, para efecto de lo cual se sujeta a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, cuyo objeto es regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o poseedores, y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones. La reciente reforma a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito federal publicada en la Gaceta Oficial el 24 de marzo de 2017, establece nuevos requisitos a quienes constituyan un régimen de propiedad en condominio, entre otras:

1. Fianzas: (a) presentar una fianza que garantice la conformidad de la construcción con los proyectos y el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente, cuyo monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de Registrar las Manifestaciones de Construcción y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, mismos que deberá versar sobre tanto sobre la edificación, como sobre el terreno donde se pretenda construir; (b) En caso de que la obra requiera dictamen de impacto urbano o dictamen de impacto ambiental el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado, y (c) plazo de la vigencia de la fianza pueden ser los siguientes i) el término de la fianza para las obras que no requiera dictamen alguno, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación, ii) el término de la fianza para las obras que requieran dictamen, corresponderá a la fecha en la que la autoridad competente declare cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo;

2. Responsabilidad de los desarrolladores de vivienda: (a) En construcciones nuevas y en construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales serán responsable por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones hasta la modificación o demolición, según sea el caso del área afectada; (b) También será responsable por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental extinguiéndose al cabo de 10 años a partir de la fecha de la autorización del uso y ocupación; (c) Se determinan responsabilidades para las personas jurídicas, socios o personas físicas que hubieren integrado la sociedad o empresa responsable, misma que señala se asumirá con su patrimonio; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea o en su caso, su heredero; (d) Cuando la responsabilidad se ejerza dentro de los 3 años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza descrita en la parte de nuevos requisitos, cuando las acciones se ejerzan después de este plazo, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el INPC.

Al respecto se han considerado diversos conceptos de violación en cuanto al proceso legislativo seguido en estas reformas, así como violaciones a la Constitución y diversas leyes secundarias, por lo cual se han presentado amparos combatiendo la entrada en vigor de las reformas. Actualmente la Compañía está interponiendo amparos a través de sus subsidiarias desarrolladoras (Be Grand 1, S.A. de C.V., Be Grand 2, S.A. de C.V. y Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V.) y los fideicomisos que tienen en su patrimonio desarrollos mixtos.

Asimismo, el 5 de mayo de 2017 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el decreto que contiene las observaciones al Diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Por un lado, en relación con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, algunos de los aspectos más relevantes son los siguientes:

Prevé un nuevo requisito para las obras nuevas y de remodelación (en algunos casos) que involucra a los vecinos y se llama Publicitación Vecinal. Se establece que este nuevo trámite se realizará ante la Delegación correspondiente, se presentará antes de obtener un permiso o licencia del proyecto que se pretenda ejecutar en el predio, se deberá adjuntar al mismo una serie de planos y documentos que acrediten el tipo de proyecto y debidamente firmados por el dueño del predio y su DRO encargado.

Una vez presentada la solicitud, la Delegación entregará la Cédula de Publicitación, misma que se deberá poner en el exterior del inmueble a la vista por un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud, con dicha Cédula, los vecinos puede acudir a la Delegación a solicitar información del predio y proyecto, ya que si tienen alguna afectación, cumpliendo con el requisito de contar con interés legítimo, pueden presentar una inconformidad misma que se resolverá vía opinión técnica por la Delegación en un plazo de 5 días.

De considerarlo procedente la Delegación correrá traslado con la inconformidad a la autoridad a la que se le atribuya alguna violación o afectación y al interesado de realizar la obra, para que en un plazo de 3 días hábiles, manifiesten lo que a su derecho corresponda, asimismo, citará a las partes a una audiencia de pruebas y alegatos para que en un plazo que no exceda de 5 días emita su opinión.

De ser procedente la inconformidad, el propietario que quiera realizar el proyecto deberá ajustar el mismo a lo que se determine en la opinión técnica, esto es, ajustarlo a lo que se determine que se viola o no va con las normas aplicables, una vez que se realicen dichos ajustes, deberá presentar nuevamente la solicitud del trámite de Publicitación Vecinal para que se someta a consideración de nuevo.

Además de lo anterior, es necesario atender a la consideración que, no obstante en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se prevé el procedimiento de publicitación vecinal, lo cierto es que para su aplicación y ejecución se requiere de la potestad reglamentaria del C. Jefe de Gobierno de la Ciudad de México.

Ciertamente, en el artículo 94 Quater, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se establece que el interesado deberá presentar ante la Ventanilla Única de la Delegación el Formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal.

Sin embargo, actualmente está transcurriendo el plazo que le asiste al C. Jefe de Gobierno de la Ciudad de México para reglamentar el procedimiento de publicitación vecinal, tal como se desprende del ARTÍCULO TRANSITORIO CUARTO de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se establece textualmente lo siguiente:

"CUARTO. El Jefe de Gobierno tendrá ciento treinta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para realizar las adecuaciones necesarias al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y demás ordenamientos vinculados."

En específico, el C. Jefe de Gobierno para proveer sobre la exacta aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, concretamente por lo que hace al procedimiento de publicitación vecinal, habrá de publicar el Formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal, lo cual a la fecha no ocurrido y por lo que no le es exigible a los interesados su presentación ante la Ventanilla Única de la Delegación.

De este modo, por el momento la Compañía no debe tramitar el procedimiento de publicitación vecinal, al no encontrarse debidamente reglamentada su aplicación y ejecución.

Por otro lado, en relación con la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, lo más importante a considerar es lo siguiente:

El otorgamiento a los diputados de la Asamblea Legislativa la facultad de iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones o adiciones a los mismos, restándole facultades a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), estableciéndose que únicamente podrá formular y remitir al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, su opinión sobre las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten ante la Asamblea.

Además, se crea el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual estará integrado por 13 Consejeros (7 designados por el Pleno de la Asamblea, los Secretarios de SEDUVI, de la Secretaría de Movilidad (SEMOVI) y Secretaría del medio Ambiente (SEDEMA), el Consejero Jurídico y de Servicios Legales, el Rector de la UNAM y el Director General del IPN).

Se establece que el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México será un Órgano auxiliar del Desarrollo Urbano, derogándose la fracción que preveía al Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano.

Se derogan las fracciones que establecían que la planeación del desarrollo urbano se contendría en las Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación., entre otras.

Se establece que las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo; asimismo, se establece que la expedición de dichas normas corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones.

Con dicho Decreto se quitaron a SEDUVI las facultades de promulgar cambios o modificaciones a los programas de uso de suelo así como la facultad de publicar normas de ordenación, delegando dicha facultad en la Asamblea.

Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de México

Ciertos desarrollos de la Compañía están ubicados en el Estado de México, por lo que se sujetan a la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, misma que fue publicada el 11 de abril del 2002 por el entonces Gobernador Arturo Montiel Roja y entró en vigor el 11 de julio de 2002. Dicha ley tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como la convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o comité de administración. Desde la óptica de la Compañía como desarrollador, algunas de las disposiciones más importantes de la mencionada ley, son las siguientes:

Garantía. Se establece la obligación al propietario o propietarios del inmueble a constituir una garantía para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de la misma. Para el caso de la ejecución de obras en bienes de uso común e instalaciones generales, el enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. En este sentido, el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mimos en la proporción que a cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos de repetir contra aquel o hacer efectiva la póliza de la mencionada garantía.

Restricciones. La ley establece que, tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos.

Por último, vale la pena mencionar que, a diferencia de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (CDMX), la Ley de Propiedad en Condominio

para el Estado de México no prevé disposición alguna relativa a las responsabilidades de los desarrolladores de vivienda.

vi. Recursos Humanos

La Compañía no cuenta con empleados contratados directamente. Hasta septiembre de 2017, Be Grand subcontrató un total de 147 (ciento cuarenta y siete) empleados por conducto de su subsidiaria, Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V.

Actualmente los principales clientes de Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. son los desarrollos inmobiliarios de Be Grand, quienes contratan principalmente al equipo de gente necesario para coordinar la obra, administrarla, comercializar, gestionar los permisos, y dirigirla.

Por otro lado, los puestos de gerencia y dirección, los cuales se conforman por un total de 29 (veintinueve) socios, prestan sus servicios a Be Grand, a través de la sociedad civil Planeación Institucional Corporativa, S.C.

Actualmente la Compañía no tiene empleados sindicalizados ni sindicato, y tampoco contrata empleados temporales.

vii. Desempeño Ambiental

En el desarrollo de sus negocios, resultan aplicables a la Compañía y sus subsidiarias, entre otras, la Ley General de Cambio Climático y Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus diversos reglamentos, particularmente el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, así como las diversas leyes y reglamentos ambientales de los Estados y Municipios en donde se encuentran localizados los desarrollos propiedad de la Compañía.

A partir de la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en 1988, el gobierno de México ha emitido diversas leyes y normas para regular la prevención y control de la contaminación y el uso de los recursos naturales. Desde la publicación de dicha ley, cuya naturaleza jurídica es la de "ley marco", México ha continuado emitiendo nueva legislación en cumplimiento de los diversos tratados ambientales internacionales de que forma parte. Algunas de estas nuevas leyes que resultan aplicables a Be Grand son: la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, entre otras. La tendencia de la nueva legislación ambiental federal y local, ha sido hacia un mayor control y vigilancia del cumplimiento ambiental, así como a la imposición de estándares y requerimientos adicionales que resultan más estrictos.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de sus distintos órganos desconcentrados, como son la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y la Comisión Nacional del Agua (CNA) son las autoridades responsables de la aplicación y vigilancia de la legislación ambiental. Los instrumentos de control incluyen, por una parte, la obligación de obtener autorizaciones en materia de impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, programas y medidas de compensación y mitigación, permisos de descarga de aguas residuales y concesiones para el uso de aguas nacionales, entre otros. Por otra parte, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua cuentan con facultades para llevar a cabo visitas de inspección, con el objeto de verificar el cumplimiento con la legislación ambiental federal, así como para imponer medidas correctivas, medidas de seguridad y sanciones en caso de que se detecte alguna violación a dicha legislación. Adicionalmente, algunas autoridades estatales también cuentan con facultades de ejecución en materia ambiental, tratándose de asuntos de competencia, tales como el manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

La Compañía considera que sus operaciones cumplen en todos sus aspectos significativos con todas las leyes y los reglamentos vigentes en materia ambiental, por lo que sus actividades en este

momento no representan un riesgo ambiental.

Por otro lado, por el giro de la Compañía y su actividad económica, ésta se encuentra obligada a cumplir sólo lo que indique el Reglamento de Construcción del Distrito Federal y el Dictamen de Impacto Ambiental aplicable a cada proyecto, que es determinado por la Delegación a la que corresponda.

Todos los proyectos cuentan con su Dictamen de Impacto Ambiental, el cual se requiere como requisito para obtener la Manifestación de Construcción e Impacto Urbano, mismos que son indispensables para poder iniciar la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Asimismo, con el fin de mitigar el posible riesgo a enfrentarse a una remediación ambiental, como parte de la auditoría realizada sobre los inmuebles que a la Compañía le interesa adquirir, la Compañía realiza una Evaluación Ambiental del Sitio (EAS) Fase I sobre el sitio, en cumplimiento con los objetivos y limitaciones del ASTM E 1527-13 *Standard Practice for Environmental Site Assessment: Phase I Environmental Site Assessment Process*, aplicado a sitios localizados en México, y una valoración sobre la condición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el propósito de analizar los impactos ambientales asociados al uso de suelo permitido.

El EAS Fase I se realiza para determinar las condiciones actuales del sitio, así como aquellas indicativas de contaminación por sustancias peligrosas o residuos, reuniendo información relacionada a: (1) los usos de suelo actuales y pasados del sitio; (2) el manejo de residuos y actividades de disposición que pudieran haber provocado una contaminación por sustancias peligrosas; (3) propiedades contiguas o localizadas cerca del sitio, con valoraciones ambientales que pudieran haber evidenciado condiciones indicativas de descargas, emisiones o generación de sustancias y residuos peligrosos contaminantes; y (4) la identificación de regulaciones ambientales específicas por las características de los sitios en función del uso de suelo permitido.

Derivado del EAS Fase I, la Compañía obtiene información necesaria para valorar las condiciones ambientales determinantes en el predio para las cuales se deberán, en su caso, establecer condiciones especiales de control, minimización y compensación por los impactos ambientales que pudieran ocasionar los usos futuros de un desarrollo inmobiliario, así como identificar la regulación ambiental aplicable a los sitios que condicionaría el desarrollo de los usos de suelo permitidos.

viii. Información del Mercado

Perspectivas macroeconómicas

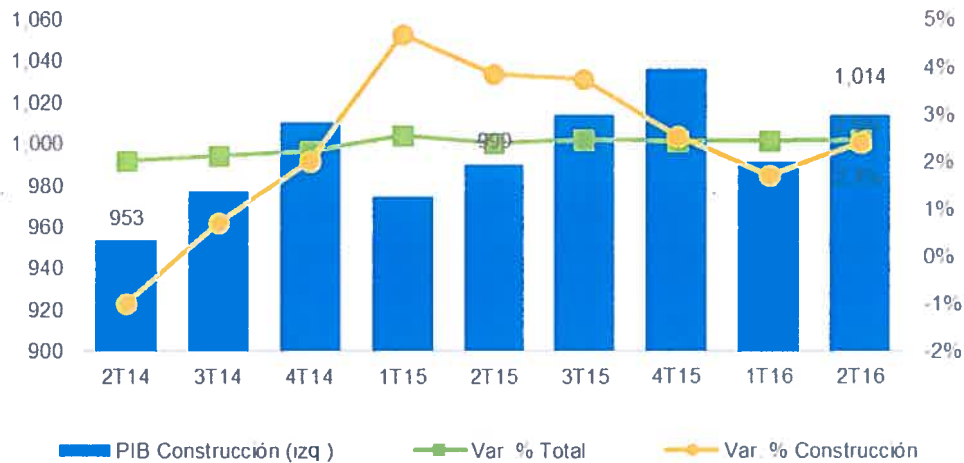
El crecimiento del mercado inmobiliario en México ha sido moderado en los últimos años, se espera que el mercado sea impulsado por una urbanización estable de la población en México, crecimiento constante del PIB, crecimiento del poder adquisitivo de la clase media y el crecimiento al crédito hipotecario, aumentando los precios y la demanda de inmuebles.

El FMI estimó para México en 2016 y 2017 una tasa de crecimiento del PIB de 2.1% y 2.3% respectivamente los cuales reflejan una desaceleración económica comparado con el 2014 y 2015 que fue de 2.2% y 2.5% respectivamente, aunque resaltan un crecimiento constante y estable para la economía mexicana. El PIB de construcción en México aumentó 2.6% en 2015 con respecto al año anterior con la edificación como principal motor de crecimiento contra el avance de la obra civil. La construcción residencial y la edificación productiva son los sectores que tuvieron mejor desempeño en el sector de la construcción durante el 2015, aunque el crecimiento de la construcción disminuyó con respecto a años anteriores sigue creciendo a un ritmo similar a la economía.

Las expectativas del sector de construcción, principalmente enfocado a la construcción de obra

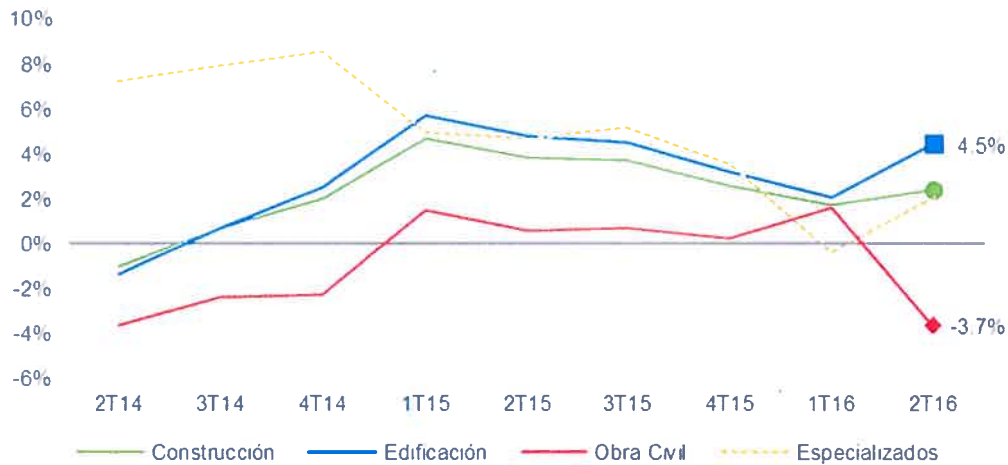
civil eran positivas después de la presentación del plan nacional de infraestructura, aunque los resultados muestran que la obra civil se desaceleró. La caída de los precios del petróleo ha influido en el presupuesto gubernamental, el cual impacta de manera directa el presupuesto para obra civil en el país. El PIB del sector de la construcción presentó un desempeño por arriba de todos los sectores de la economía con la edificación creciendo a un 4.5% anual acumulado al segundo trimestre de 2016 lo contrario contra la edificación de obra civil que ha caído en un 3.7%.

Producto interno bruto en construcción (miles de millones de pesos y var. % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM e INEGI

PIB Construcción por componentes (var. % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM e INEGI

Después de la caída del sector inmobiliario en la crisis de 2008 hubo mayor regulación, reducción de subsidios gubernamentales y reformas que influyeron en la salida de la bolsa de valores de importantes desarrolladores de vivienda enfocados principalmente al desarrollo de vivienda de interés social. Sin embargo, el sector de vivienda media y residencial tuvo un menor impacto y una mejor recuperación post crisis.

Crédito del sector privado

El financiamiento total al sector privado no financiero ha mantenido un crecimiento moderado con un promedio de crecimiento durante el 1T17 de 10.6% respecto al mismo periodo de 2016, continuando una tendencia de crecimiento de los cuatro trimestres anteriores de entre 15.9% y 18.7% de acuerdo con datos del Banco de México. Este comportamiento en los distintos segmentos del crédito privado puede ser un reflejo de la evolución de la demanda interna y el empleo en México.

De acuerdo con datos de la CNBV en abril de 2017 el número de tarjetas incrementó en 7.6% con respecto a abril de 2016 lo que parece reflejar una mayor demanda del crédito asociada a un incremento en el consumo interno según la ANTAD en junio de 2017 las ventas crecieron un 8.5% nominal comparado con un 9.0% en mayo del mismo año. Los crecimientos de esas mismas tiendas son del 5.4% y 5.7% respectivamente. Estos crecimientos se dan después de varios años de crecimientos. En 2015, el crecimiento fue de 10.3% en tiendas totales y 6.7% mismas tiendas, mientras que en 2016 fue de 9.7% y 6.3% respectivamente.

Crédito Puente

Los desarrolladores de diversos tamaños generalmente obtienen crédito puente de la SHF y de la banca comercial.

En su reporte de julio 2017, la CONAVI indica que el financiamiento a desarrolladores a mayo alcanzó un saldo de 80,800 millones de pesos, de los cuales la banca comercial tenía un saldo de 60,600 (crecimiento de 11.1% respecto al mismo mes de 2016) y la Sociedad Hipotecaria Federal tenía un saldo de 20,200 millones (crecimiento de 25.5% interanual). Actualmente los bancos representan la mayor cantidad de créditos que se están utilizando para la edificación de proyectos del segmento residencial y residencial plus, así como para proyectos mixtos.

Crédito hipotecario

En los últimos años, la banca en México ha presentado un importante avance, ya que entre 2001 y 2014 se observó un crecimiento del crédito bancario tres veces superior al registrado por el PIB durante el mismo periodo.

El sistema bancario mexicano es considerado como uno de los más capitalizados del mundo, factor que ayudó a que la crisis financiera global del 2009 transcurriera sin importantes sobresaltos, a diferencia de crisis anteriores o de otros países.

Los bancos han colocado sus créditos en segmentos y nichos de mercado definidos. El crédito al consumo se ofrece principalmente para tarjetas de crédito y la compra de automóviles. A partir de 2006, los bancos han mostrado un interés por los créditos hipotecarios y se han enfocado en ese mercado como sector importante de crecimiento en la banca de personas y familias. Para ampliar su participación en el mercado hipotecario, algunos bancos como BBVA y Banorte IXE han comprado o invertido en sociedades financieras especializadas.

De igual forma, el desempeño, acceso y crecimiento, así como la amplia competencia en el sector bancario por la originación y colocación de créditos hipotecarios se ha traducido en una importante reducción en las tasas de interés que cobra la banca comercial, para el caso específico de los financiamientos hipotecarios, las tasas de interés pasaron del 20% en 2000 a 8% y 9% aproximadamente entre 2014 y 2016.

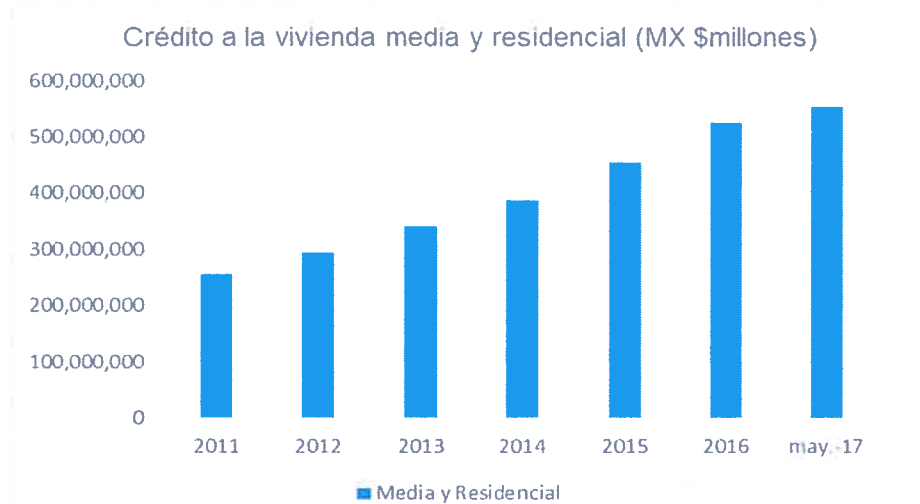
Aunque la mayoría de los créditos hipotecarios en México tienen tasas fijas, las nuevas hipotecas serán más caras debido a que la fortaleza del dólar ha visto traducido en una mayor inflación, estimada en 4.5% al cierre de 2017. Frente a esta situación, el Banco de México ha aumentado su tasa de referencia significativamente, por lo que es probable que los bancos

comerciales transfieran los incrementos en los costos de fondeo a las tasas hipotecarias.

Se requiere de cuatro participantes para tener un mercado hipotecario sofisticado. Cada uno tiene distintos requisitos y expectativas; mientras estén en equilibrio, el mercado funcionará eficientemente. Los participantes son:

- Los proveedores de fondos: Los principales proveedores para vivienda son los trabajadores (a través de los programas del INFONAVIT y FOVISSSTE), los ahorradores (en bancos), los programas de pensiones (AFORES), los fondos de pensiones vitalicias, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM), el Gobierno Mexicano (a través de la SHF y FONHAPO) y los inversionistas institucionales.
- Los intermediarios financieros más importantes son INFONAVIT y FOVISSSTE, aunque los bancos y las SOFOMES incrementaron su participación en el mercado hipotecario desde la mitad de los años 2000. En el segmento medio y residencial, los créditos hipotecarios son evaluados directamente por el comprador de la vivienda, quien hace un minucioso estudio comparativo para escoger el crédito más adecuado a sus necesidades. Hay desarrolladores de vivienda que ofrecen como atributo de servicio, tramitar el crédito para facilitar la venta de sus viviendas.
- Los deudores: Podemos distinguir dos categorías de acuerdo a sus ingresos y prestaciones salariales; los derechohabientes que cotizan en el IMSS o el ISSSTE por una parte y que tienen un crédito hipotecario con deducción directa a su nómina, y los particulares que forman parte de la economía quienes harán el pago directamente pudiendo o no contar con las prestaciones de los dos institutos mencionados.
- Los participantes del mercado secundario.

El mercado hipotecario ha tenido crecimientos sostenidos, la cartera de crédito a la vivienda de la banca total en México cerró a mayo de 2017 en MX\$678.8mil millones, con un sólido crecimiento promedio anual (2011-2017) de 10.6%. El crédito hipotecario ha sido la alternativa principal para obtener una vivienda, el cuál para los segmentos medios y residenciales alcanzó los MX\$553.2¹ mil millones a mayo de 2017 y representa el 81.5% de los créditos totales a la vivienda, aunado a un índice de morosidad de 2.62% en junio 2017, cifra históricamente baja.



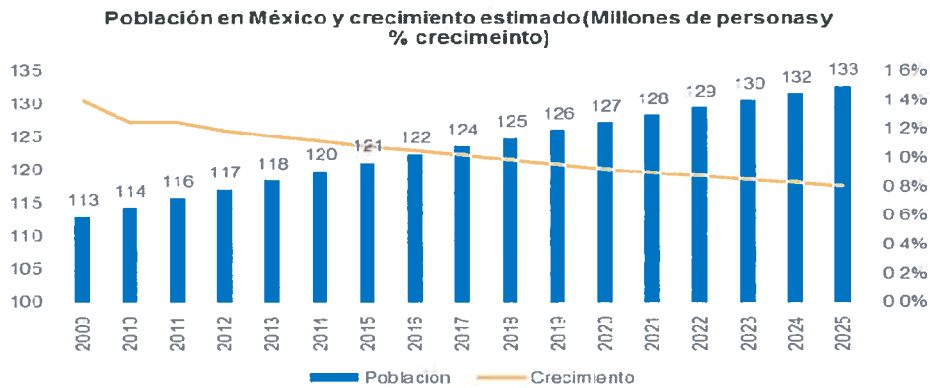
Fuente: CNBV

¹ Fuente: CNBV

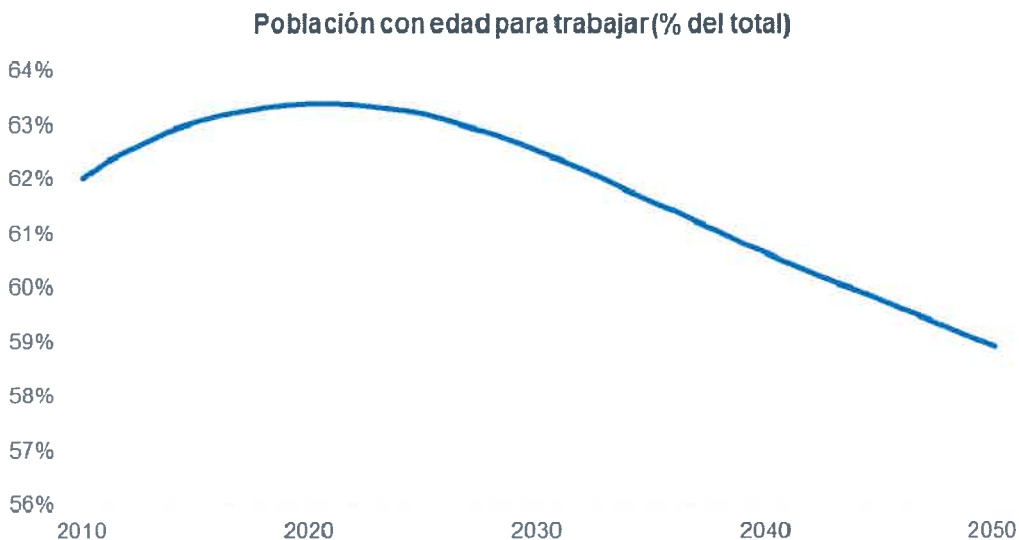
Demografía

Es de suma importancia conocer las características demográficas que componen nuestro país, ya que en función de ellas se determinan las necesidades de vivienda y el balance que existe entre oferta y demanda en el mercado inmobiliario. Entre los principales factores demográficos que impactan al sector de la vivienda se encuentra la distribución geográfica de la población, su perfil socioeconómico, las tendencias de crecimiento y migración, así como las proyecciones de población y la dinámica demográfica de las distintas localidades y regiones de país.

La población en México ha ido creciendo del 2000 al 2015 en 1.2% promedio anual, y se espera que para 2025 la población total sea de 132.5 millones. México está posicionado como el onceavo país a nivel mundial en términos de población, cuenta con una población actual de 122.1 millones de habitantes², lo que indica que la población de 2015 a 2025 crecerá en c. 11.5 millones, y esto representa un crecimiento promedio anual del 1.0%.



Al cierre del primer trimestre del 2017 la población económicamente activa fue de 59.2% del total de la población mayor de 15 años y se espera a que la población mayor de 15 años aumente en un 9.8%³ de 2015 a 2025 lo cual reflejará un crecimiento en la población económicamente activa.

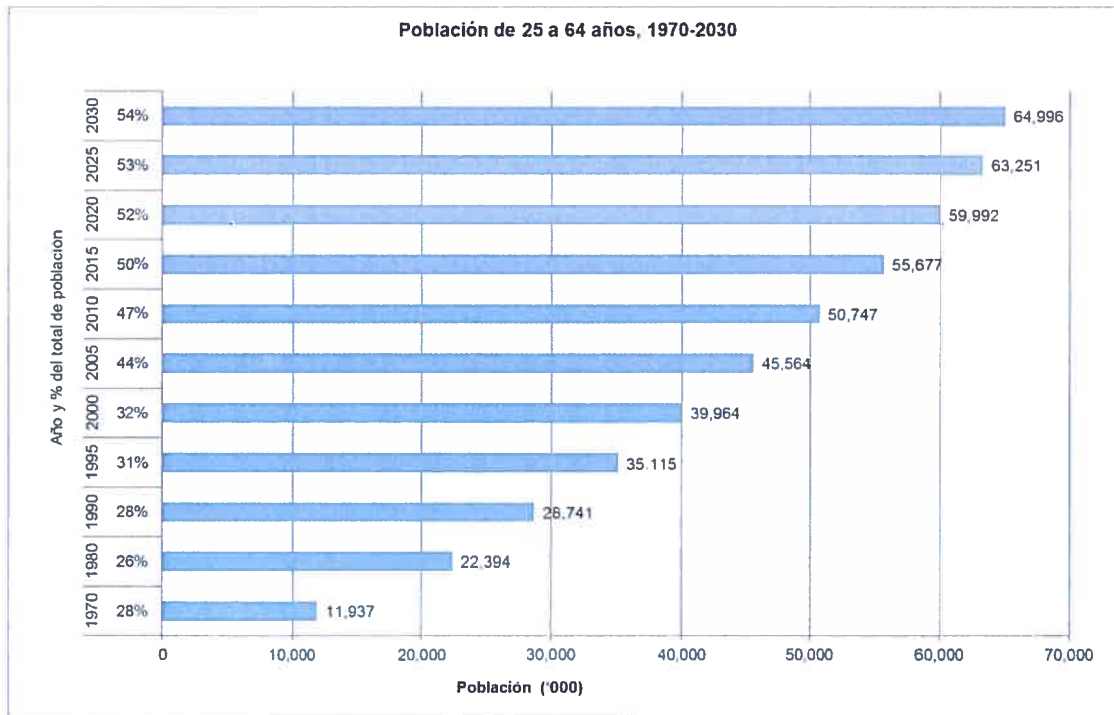


² Fuente: INEGI

³ Fuente: CONAPO

*Nota: Edad para trabajar (15 - 60 años)
Fuente: BBVA Research y CONAPO

El segmento de la población de entre 25-50 años es el más dinámico. Este segmento sigue creciendo de manera significativa como consecuencia del bono demográfico mexicano de finales de los sesenta y setenta. Alrededor de 43 millones de personas entrarán en esta categoría entre 2005 y 2020. Softec estima que este mercado dominará las ventas de vivienda nueva, por lo que en el país se demandarán cerca de 6 millones de casas nuevas hacia el 2020.



Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

Los compradores de vivienda generalmente tienen entre 25 y 50 años. Éstos son los principales años productivos y coinciden con la formación de hogares.

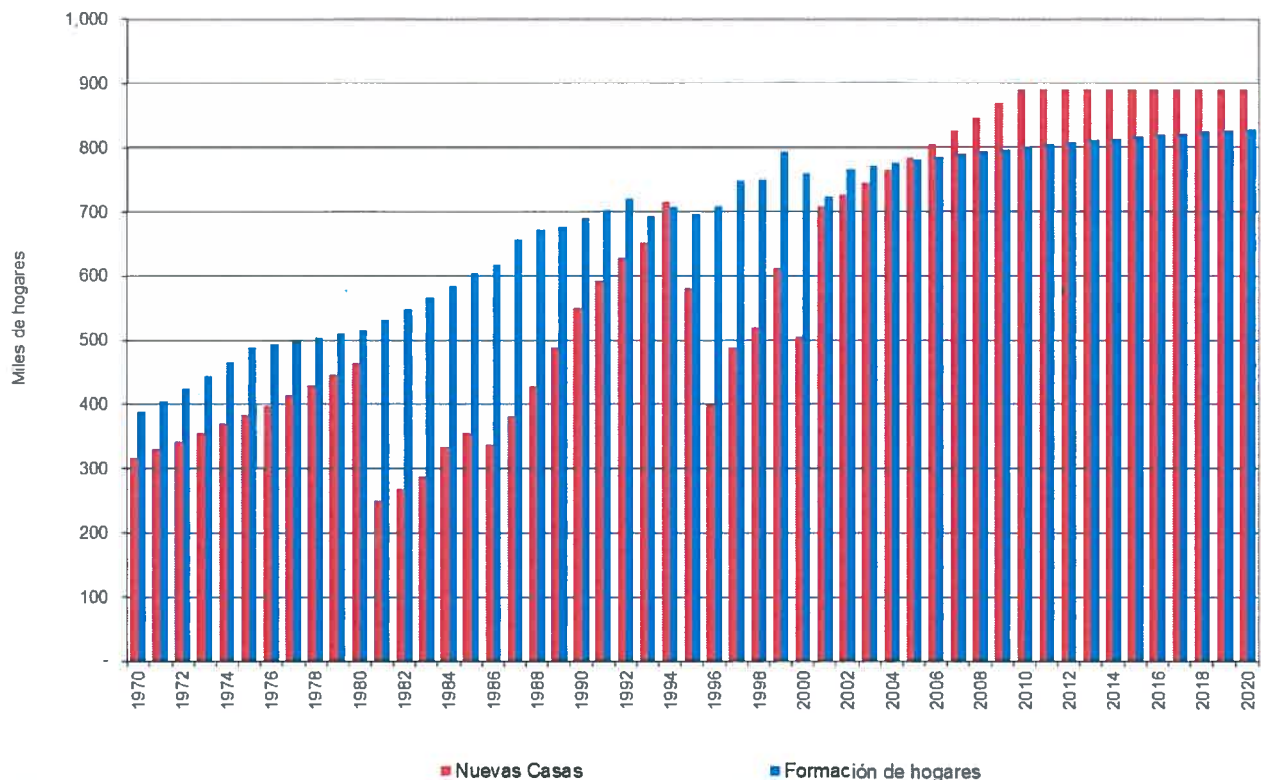
Rentar una vivienda es difícil, puesto que menos del 20% del parque total está disponible. En consecuencia, muchos de los compradores que adquieren una vivienda por primera vez tienden a vivir con sus parientes antes de comprar una vivienda. También tienden a ser más jóvenes que en otras partes del mundo. Además, la duración (tiempo de repago) promedio de una hipoteca en México, es de 10 años (aunque el plazo firmado sea de 20 o más años). Ello significa que una persona que compra su primera vivienda antes de los 25, podría terminar cuatro ciclos de 10 años de hipoteca antes de jubilarse.

CONAPO estima que para 2020 habrá 35.2 millones de hogares y que el parque de vivienda habitada será cercano a 33 millones de unidades. Esta diferencia responde al modelo de crecimiento de población multinuclear común en determinadas zonas y estratos socioeconómicos del país, en donde las viviendas se componen de la familia original y a ésta se adicionan familias de reciente creación, por lo que las viviendas albergan más de un hogar (hogares extensos).

De acuerdo con cifras de INEGI y CONAPO, el perfil de las familias mexicanas está cambiando. Ahora existen diferentes estructuras familiares que incluyen familias nucleares, familias extensas, unipersonales, co-residentes y compuestas. Las necesidades y soluciones de vivienda para cada una de estas tipologías son diferentes y sus necesarias de financiamiento también son diferentes. El reto para los mercados inmobiliarios e hipotecarios en la década 2010-2020, es el de

propiciar movilidad y propiciar soluciones cada vez más segmentadas y flexibles.

Estimación de la formación de hogares y crecimiento del parque habitacional ocupado



El crecimiento de la vivienda depende en gran medida, del crecimiento poblacional, de la edad, la migración, el empleo y la formación de hogares nuevos. También comprende la movilidad y la sustitución del parque de vivienda usada. En el período 2010-2015 la tasa de crecimiento de vivienda a nivel nacional fue menor que la registrada en 2005-2010, ya que se redujo de 3.2% a 2.6%.

Las 15 ciudades más grandes generarán más de 50% del crecimiento total de las ciudades de México, el cual se encuentra concentrado principalmente en 3 ciudades y sus áreas metropolitanas: CDMX, Guadalajara y Monterrey, las cuales concentran un crecimiento al 17.6%, 3.9% y 3.6%⁴ respectivamente, y son las zonas en donde Be Grand desarrolla y pretende desarrollar sus inmuebles residenciales.

Los 10 mercados más grandes representan alrededor de 337,000 unidades dentro del crecimiento esperado. Siendo la zona metropolitana de la Ciudad de México, el área de mayor crecimiento en volumen del país, seguido de Monterrey y Guadalajara.

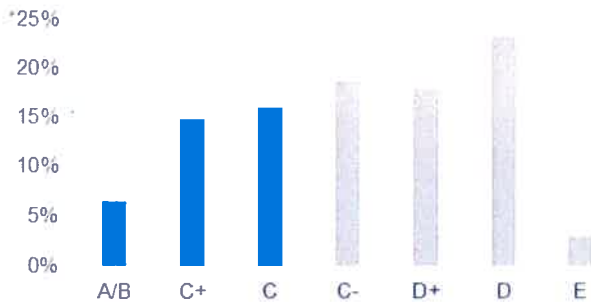
Las familias en México típicamente tratan de adquirir o construir vivienda con un valor de entre 2 y 3 veces su ingreso promedio anual. Con base en esta preferencia, el mercado de vivienda nueva está segmentado por el tipo de vivienda que la familia puede comprar en cada nivel de ingresos. En México, una de las clasificaciones más empleadas para distinguir el nivel socioeconómico de los hogares es la propuesta por la Asociación Mexicana de Agencias de

⁴ Fuente: BBVA Estimates y CONAPO

Investigación de Mercado (AMAI), la cual se basa principalmente en las características de las viviendas y jefe de familia.

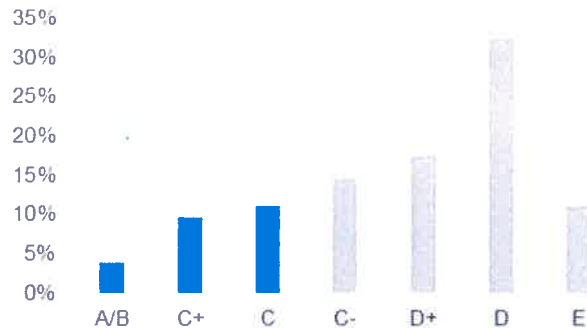
En cuestión de niveles socioeconómicos, la población que se encuentra en las localidades con más de 100 mil habitantes tienen una distribución socioeconómica mayor en los segmentos A/B, C+, C y C- que en las demás localidades, lo cual conlleva a una mayor demanda de viviendas medias y residenciales en las zonas más pobladas y con mayor actividad económica.

Distribución de niveles socioeconómicos en ciudades con +100 mil habitantes (% del total)



Fuentes: ENIGH, AMAI y BBVA Research
*Nota: Datos a 2014

Distribución de niveles socioeconómicos (% del total nacional)

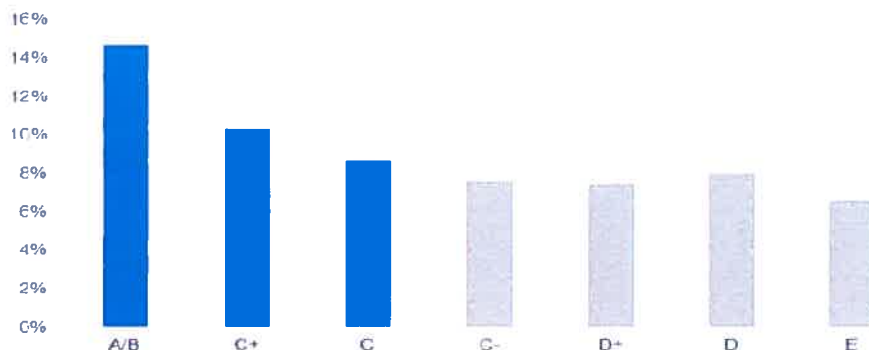


Fuentes: ENIGH, AMAI y BBVA Research
*Nota: Datos a 2014

México tiene una estructura de ingresos irregular. Esto ocasiona un elevado grado de elasticidad de precios; los pequeños cambios en el precio y las condiciones de compra producen enormes variaciones en la demanda. Las familias que ganan más de USD\$7,600 por año ya rebasan el 60% del total de familias en las 80 ciudades más grandes. De hecho, las familias que se consideran como clase media (entre los deciles III y IX) han aumentado con respecto a años anteriores. Las ciudades metropolitanas y grandes se han convertido en mayores concentradoras de ingresos y, con ello, de mejores condiciones de vida.

Cuando se define por actividad en lugar de por ingreso, la clase media de México tiene objetivos, metas y deseos similares a la de Estados Unidos o Europa. La mano de obra calificada, el personal de nivel medio en oficinas particulares o en el servicio público y los pequeños comerciantes, tienen niveles de ingresos que van desde los USD\$8,000 a USD\$25,000 al año. Este grupo quiere comprar una casa, un auto, enviar a sus hijos a la universidad. Esperan que, a través de la educación y el trabajo arduo, sus hijos vivían mejor que ellos. La comprensión de esta motivación y estilo de vida proporciona una perspectiva directa del tipo de producto que cada segmento querría adquirir.

Gasto en educación como % del gasto por nivel socioeconómico



Fuentes: ENIGH, AMAI y BBVA Research
 *Nota: Datos a 2014

Segmento de vivienda

Las familias que compran vivienda por primera vez típicamente comprarán una que represente entre 2 y 3 veces su ingreso anual total. Los ahorros, las tasas de interés, el enganche requerido y el plazo de la hipoteca, determinarán su capacidad de compra y la vivienda que comprarán.

Los compradores que adquieren vivienda por segunda o tercera vez generalmente tienen la posibilidad de utilizar su vivienda como capital para tener una movilidad ascendente.

La segmentación de las familias según rango de ingresos y segmento de casas por precio indican los diferentes mercados y cómo se relacionan con los precios de la vivienda. La relación se basa en el ingreso requerido para ser comprador por primera o segunda vez de una vivienda en cada segmento.

Los mercados Económico (E), Popular (P), y Tradicional (T) son los que comúnmente se conocen como Vivienda de Interés Social. Este tipo de producto generalmente está asociado a algún tipo de programa hipotecario de interés social.

El mercado Medio (M) se ha enfocado en primeros compradores con ingresos superiores a los USD\$13,500 (segmentos C y C+ de ingreso) pero junto con las familias del segmento D+ que han terminado de pagar su primera vivienda y están planeando una rotación hacia arriba, este mercado se mantendrá como el segmento de mayor crecimiento en los próximos años.

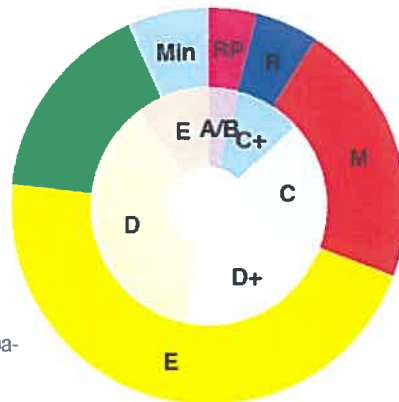
Mientras que quienes son primeros compradores de vivienda Residencial (R) y Residencial Plus (RP) deben de provenir de los segmentos A y B (ingresos superiores a los USD\$110,000/año), los compradores que lo hacen siendo su segunda o tercer vivienda bien pueden provenir de la parte alta de los segmentos C y C+.

2.3 Income levels and home price segments (2015)
 Niveles de ingreso y segmento de casas por precio (2015)

SEGMENTO DE VIVIENDA /
 HOME PRICE SEGMENT

RP	>US \$211,182
R	US \$105,591-\$211,182
M	US\$49,276-\$105,591
T	US\$28,158-\$49,276
P	US\$16,613-\$28,158
E	<US\$16,613

* AMAI evaluation in Nov. 2009, on the basis of IBOPE-NIELSEN 2008



SEGMENTO DE INGRESO /
 INCOME LEVEL

A/B	>US\$109,791R
C+	US\$43,916-\$109,791
C	US\$13,513-\$43,916
D+	US\$9,290-\$13,513
D	US\$3,378-\$9,290
E	<US\$3,378

* Evaluación de la AMAI en Nov. 2009, en base de IBOPE-NIELSEN 2008

Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

Oferta y demanda de vivienda

Cada mercado de vivienda está regido por distintas variables que impactan el crecimiento. La interacción de estas variables debe modelarse y medirse para determinar los mercados potenciales y esperados.

Se ha observado que la demografía, la formación de hogares y la inmigración ofrecen una proyección de cuántas viviendas se necesitarán en una ciudad dada. Sin embargo, el tipo de vivienda que se adquiere, está en función de la economía local (no nacional), de la tasa de creación de empleos y el crecimiento de ingreso en la ciudad.

Las variables que aumentan la demanda son las que generan un excedente de la misma en un mercado dado. Inmigración, desplazamiento a una nueva ciudad y necesidad de contar con una nueva vivienda. Sustitución, demolición de unidades existentes para construir nuevas. Rotación ascendente, las familias que venden una propiedad y compran una de mayor valor en otro segmento.

Las variables que reducen la demanda son las que generan un excedente de oferta de vivienda en un mercado dado. Emigración, desplazamiento a otra ciudad dejando vacante una vivienda. Defunciones; aunque las personas mayores viven con sus parientes, su muerte deja las viviendas en manos de sus herederos. Rotación ascendente; cuando las familias venden una propiedad para mudarse a otro segmento, reduce la necesidad de construir en el segmento inmediato anterior.

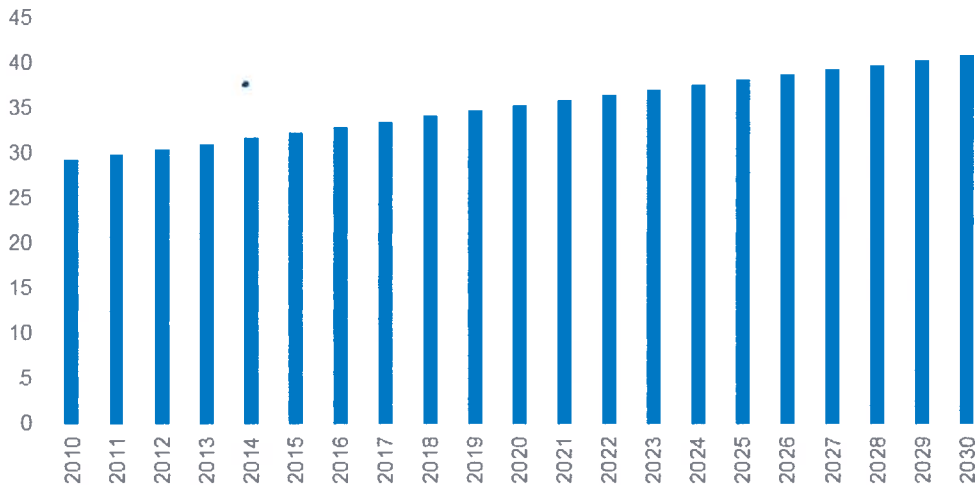
Los movimientos migratorios y la rotación ascendente tienen un efecto combinado que integra todos los segmentos de mercado. La consecuencia es la rotación de la población hacia un segmento superior. Las rotaciones hacia arriba propician una mejor calidad de vida de la población y motivan una rotación y mejora del parque de vivienda.

Los determinantes de la demanda en los segmentos altos del mercado Medio (M+), Residencial (R) y Residencial Plus (RP) dependen principalmente de la rotación ascendente de compradores de segunda o tercera vivienda. Las familias que han ahorrado durante un tiempo consolidan sus ahorros comprando viviendas más grandes y mejores. Estos mercados son los de mayor crecimiento en los últimos años debido al creciente financiamiento a la vivienda usada accesible, que acelera el proceso de compra-venta y da a las familias vendedoras la posibilidad de comprar una vivienda mejor.

En México se cuenta con 32.3⁵ millones de hogares y se espera que para 2025 sea de 38.1 millones de hogares lo que representa un crecimiento promedio anual de 1.9% y en promedio 650.2 mil nuevos hogares. Este impulso de crecimiento se ve concentrado en los estados con las principales 3 áreas metropolitanas del país con una participación del 32.3% del total en 2015.

⁵ Fuentes: CONAVI y CONAPO

Proyección de hogares nacional (Millones de hogares)

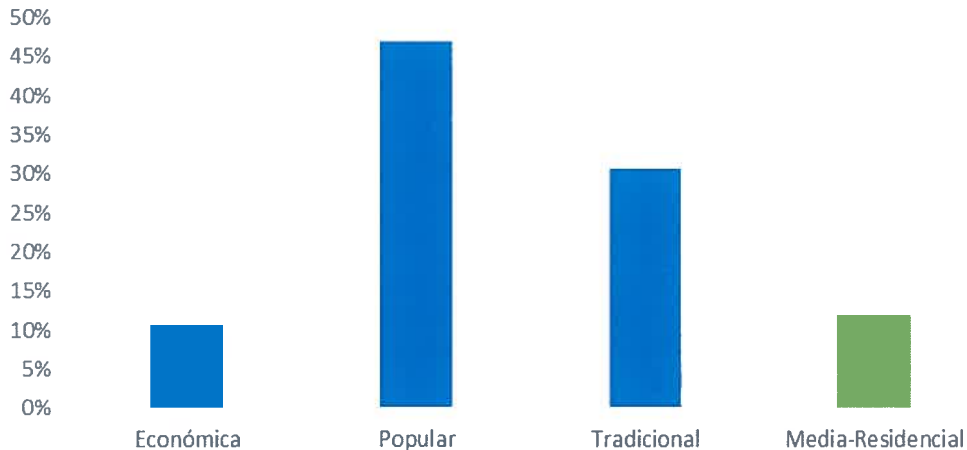


Fuente: BBVA Research y CONAVI

No todos los compradores potenciales de vivienda nueva o usada deciden construir o comprar una casa o un departamento nuevo. Existen otras opciones, comunes en México, que tienen que ver con la preferencia personal, la conveniencia y la capacidad económica de las familias.

En agosto del 2016 había 261.4 mil viviendas disponibles para la venta lo que representa un 12.3% de variación con respecto a agosto del 2015. El inventario de vivienda media-residencial fue de 11.9% como porcentaje de viviendas a agosto de 2016 y se espera a que siga creciendo dado a la expectativa de crecimiento de la demanda por vivienda media-residencial.

Inventario por segmento (% del total)



Fuente: BBVA Research y CONAVI

De las 169,359 unidades vendidas en las ciudades analizadas, el 7% corresponde a vivienda económica, el 39% popular, 21% tradicional, 14% media y 19% Residencial y Residencial Plus.

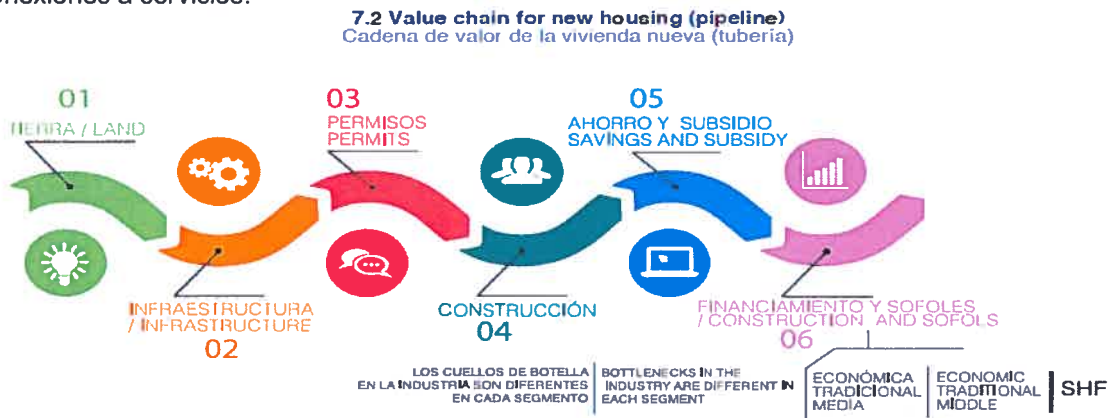
Industria de la vivienda

El sector de vivienda es uno de los más dinámicos de la economía mexicana; hay competencia, innovación y enormes oportunidades. Con la implementación de nuevas estrategias en materia de vivienda del Gobierno Federal, es probable que la producción industrial de vivienda aumente, además de existir mejores condiciones y se incentiven esquemas de movilidad para vivienda de mayor valor.

Aunque el mercado de vivienda está muy ligado al comportamiento de las entidades financieras, la producción de vivienda depende de los constructores, conocidos como desarrolladores de vivienda.

Los desarrolladores de vivienda compran tierra, obtienen permisos crean infraestructura, construyen y venden casas y, si es necesario, negocian créditos hipotecarios para los compradores. El financiamiento al desarrollador de vivienda es fundamental en la construcción de la oferta de productos inmobiliarios, es decir, los créditos puente juegan un papel importante en la producción de vivienda. En el caso de México, el financiamiento a la oferta y el apoyo a la demanda a través de productos financieros e hipotecarios permiten ampliar la base. La disponibilidad de crédito y garantías es parte integral del modelo hipotecario.

En las primeras etapas de la cadena de valor, se encuentra el desarrollo de infraestructura, dotación de obras viales y servicios. En segundo lugar, la etapa de construcción y edificación en donde se encuentran los de materiales de construcción, acero, cemento, sueldo y salario de trabajadores y servicios financieros. Finalmente, en las etapas de terminación y comercialización de vivienda, los impactos sobre la economía se identifican en el consumo de materiales y accesorios, terminados, comercialización inmobiliaria, comisiones de apertura de crédito, conexiones a servicios.



Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

La estructura de costos para un desarrollador de vivienda se compone típicamente de: costos financieros, ventas y mercadotecnia, administrativos, proyecto y supervisión, permisos y licencias, construcción, tierra, infraestructura e imprevistos. Dichos costos varían según el segmento de mercado al que se esté enfocado.

Los desarrolladores aportan entre el 45-70% del total de las unidades construidas en el país. El porcentaje de vivienda formal, ha dependido de la coordinación pública y privada del financiamiento a la construcción y de las condiciones de financiamiento accesible a los adquirentes.

Estimado de viviendas construidas por desarrolladores 1995-2015

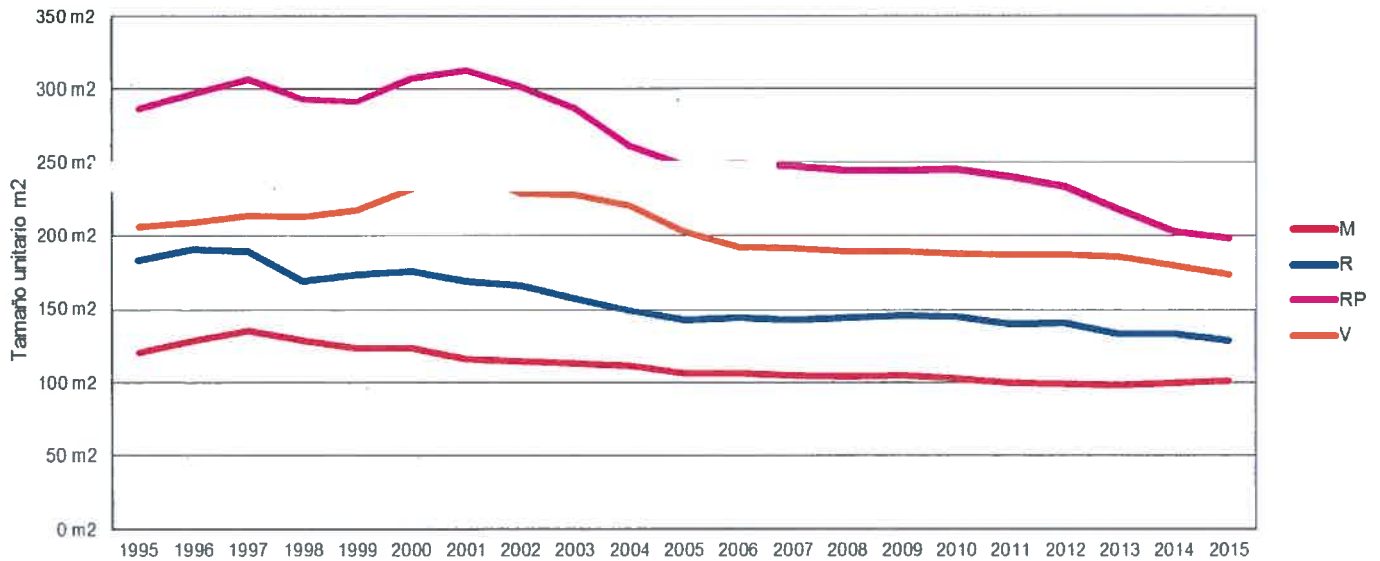


Fuente: Insa

El mercado Residencial de 2014 a 2015 incrementó 9.8% en volumen, pasando a 18,202 unidades vendidas en 2015. De mismo modo, el mercado Residencial Plus presentó un incremento de 14.9% en volumen al llegar a las 8,896 unidades vendidas en 2015.

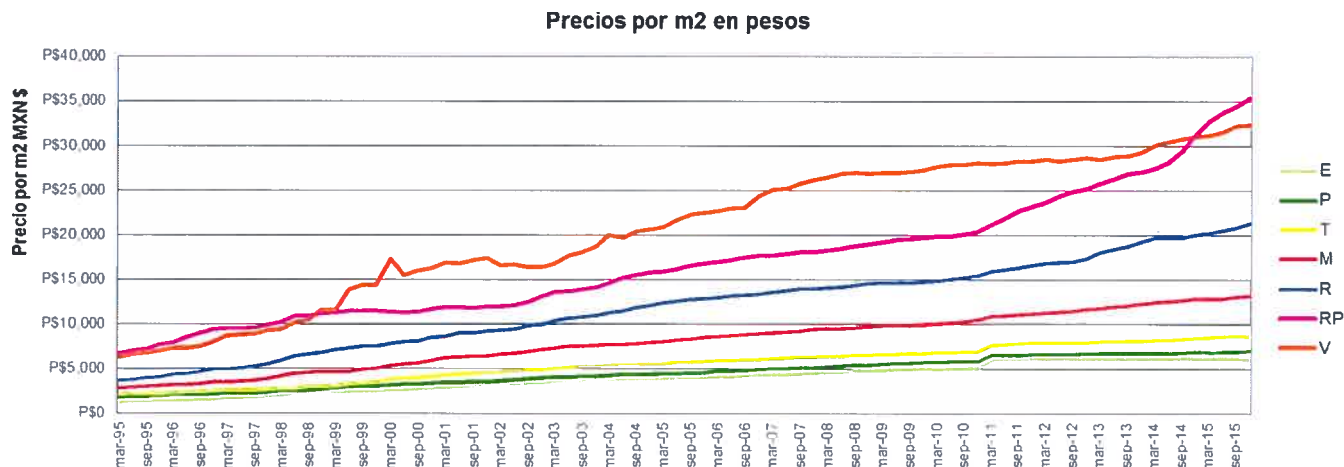
En general, el mercado de vivienda construida por desarrolladores decreció 12% en el periodo 2014-2015, es decir, pasó de tener un valor de ventas de USD\$19.1 mil millones en 2014 un valor de ventas de USD\$16.9 mil millones de dólares en 2015. El mercado Residencial decreció 5% en valor, llegando a ser USD\$2.5 mil millones en 2015. Al contrario, el mercado Residencial Plus presentó un incremento de 5% para cerrar el año 2015 en USD\$3 mil millones de dólares.

Área promedio por unidad: M, R, RP, V



Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

El tamaño de las unidades en el mercado Residencial (R) y Residencial Plus (RP) ha registrado una tendencia hacia unidades de menor tamaño. Sin embargo, es importante mencionar que las unidades, en términos de calidad, diseño arquitectónico, equipamiento y ubicación han incrementado y debido a esto las áreas y precios han sufrido cambios importantes a lo largo del tiempo.



Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

El precio por unidad en pesos corrientes ha presentado un incremento constante en sus unidades en los últimos dos años. Así mismo, las condiciones de entrega de las viviendas, se observa que existe una fuerte relación del precio de estas respecto al equipamiento tanto de cada unidad como del propio proyecto. Los acabados, el equipamiento, diseño arquitectónico y distribución de la vivienda, son fundamentales para la asignación de precios.

Debido a esto, se puede observar que la mayoría de los desarrolladores se esfuerzan por realizar proyectos más competitivos y a la vanguardia.

Mercado Residencial y Residencial Plus

El mercado Residencial registró un incremento en ventas de 10.3% en 2015. El crecimiento está asociado a mayores oportunidades de rotación ascendente y al acceso a financiamiento. El INFONAVIT, FOVISSSTE con sus diferentes programas y los bancos, todos se enfocan agresivamente en este mercado.

El segmento R registró 22,374 unidades iniciadas durante el 2015 en 972 proyectos y una venta de 18,574 unidades, estas unidades se ven reflejadas principalmente en la Ciudad de México. Se calcula que el inventario total del segmento R se terminará en promedio en 25 meses. La disponibilidad percibida de financiamiento hipotecario ha impulsado este mercado. Actualmente, los bancos se concentran en éste como mercado de crecimiento objetivo en su estrategia de atención para integrar a la clientela bancaria.

El mercado Residencial Plus presentó un incremento en ventas del 14.5%. Esta situación se registra principalmente en las ciudades metro como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Generalmente el cliente RP, fuera de las zonas Metro, ha preferido comprar un terreno, contratar un arquitecto y construir una casa. Si bien, es poco probable que esta tendencia general cambie en el futuro cercano, existe un mercado creciente en la mayoría de las ciudades para vivienda terminada construida por desarrolladores.

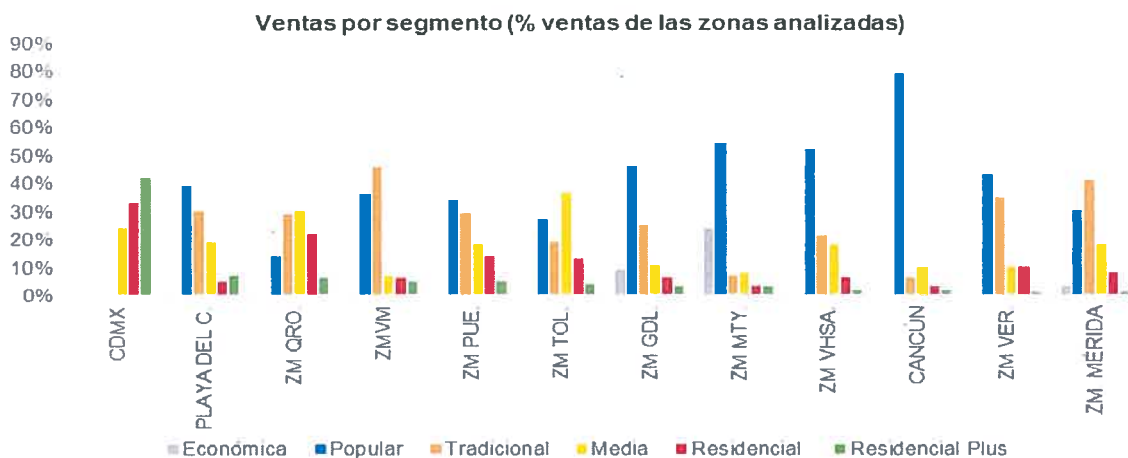
Con base en el ritmo de ventas que tiene este segmento, se estima que tardará alrededor de 18 meses en terminar de vender estos inventarios. Los consumidores suelen ser compradores en rotación ascendente por segunda o tercera vez, así que a menudo no quieren o no necesitan financiamiento. Esta tendencia continuará conforme se consolida el mercado, ya que hay un creciente número de familias que adquirieron su primera vivienda con financiamiento y ahora buscan progresar. Los bancos están enfocándose en estos compradores.

Sector inmobiliario en la CDMX

En CDMX se vendieron 19,087 unidades, 25% en el segmento medio, 33% en residencial y 42% en Residencial Plus (más de MXN 3.2Mn).

En CDMX las ventas se concentran en los segmentos altos (Residencial y Residencial Plus), con el 75% del total de unidades vendidas en el año. En Querétaro estos segmentos representan el 28% de las ventas anuales.

En vivienda vertical, CDMX presenta incrementos en los valores por m² de todos los segmentos: media 7.5%, Residencial 1.4%, Y Residencial Plus del 20.8%.



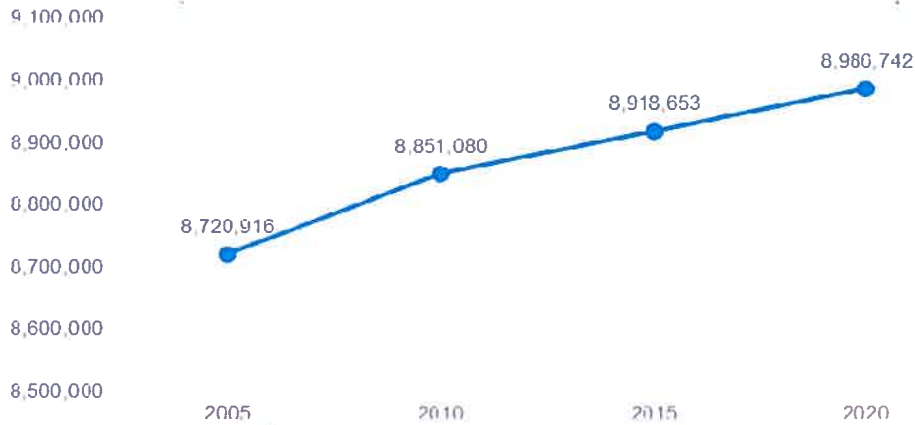
Fuente: Tinsa

La Ciudad de México es una ciudad con c. 8,918,653 habitantes el cual tiene c. 2,601,323 hogares. En el 2015 la Ciudad de México recibió a 255,429 habitantes, el 38% de esos habitantes provienen del Estado de México.

De acuerdo con datos del Censo Intercensal del 2015, en la CDMX se tiene una composición de habitantes por género del 53% mujeres y 47% hombres, concentrando la mayor población dentro del rango de 30 a 64 años. El escenario esperado por la CONAPO para el año 2020 muestra un mayor crecimiento de la población dentro del rango de 45 a 64 años.

Para el año 2030 se continúa la misma tendencia con el incremento de adultos, dentro del grupo de edad de 45 a 64 años. Este grupo de edades es de particular atención para las políticas de empleo que están vinculadas a un retiro de la actividad productiva y una vida digna posterior, ya que es en este lapso donde se habrán de generar los fondos económicos para contar con ingresos en la vejez y con la seguridad social que permita acceso a servicios de salud y medicinas.

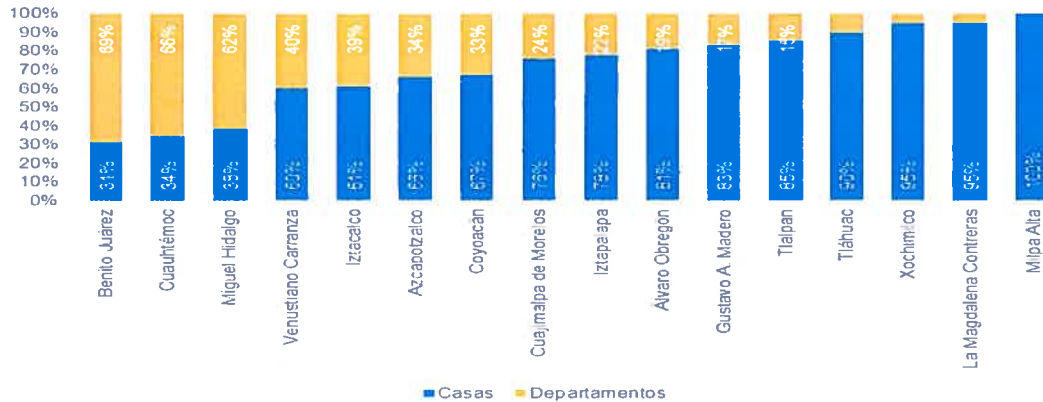
Crecimiento de la población en la CDMX (personas)



Fuentes: Tinsa, CONAVI y CONAPO

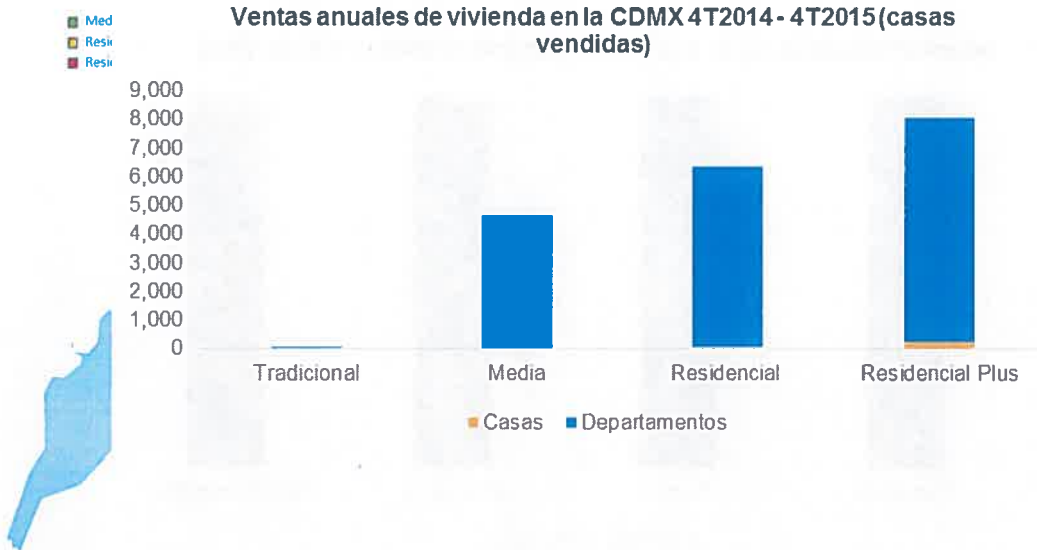
A mayor crecimiento de la población económicamente activa y con los índices de migración hacia la CDMX se espera que la demanda de bienes inmuebles crezca, ya que el total de las viviendas en la CDMX es de 2,601,323 viviendas, de las cuales, el 70.15% son casas independientes y el 29.85% son departamentos. Las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo presentan el mayor porcentaje de vivienda vertical con 69%, 66% y 62%, respectivamente. En 2015, en la CDMX el 24% de la vivienda era rentada, incrementando 12% con respecto a 2010.

Distribución de vivienda en la CDMX (% del total de vivienda)

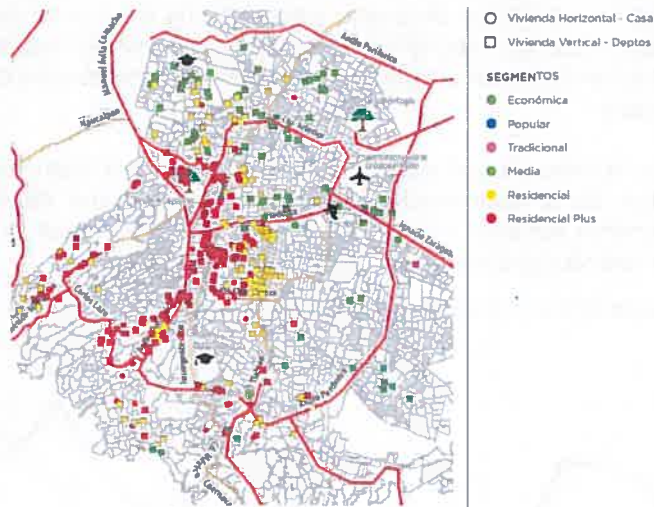


Fuentes: Tinsa, CONAVI y CONAPO

En la CDMX se detectó un total de 572 proyectos de vivienda distribuidos en diversos segmentos, de los detectados 47 corresponden a vivienda horizontal y 525 a vivienda vertical. Las principales delegaciones con crecimiento inmobiliario son: Benito Juárez, Álvaro Obregón y Cuauhtémoc.



Fuente: Tinsa e INEGI



Fuente: Tinsa e INEGI

En la CDMX se registraron 19,078 ventas anuales en el periodo 4T2014 a 4T2015, de los cuales, el 99% pertenece a vivienda vertical y el 1% a vivienda horizontal (18,821 y 257 unidades, respectivamente).

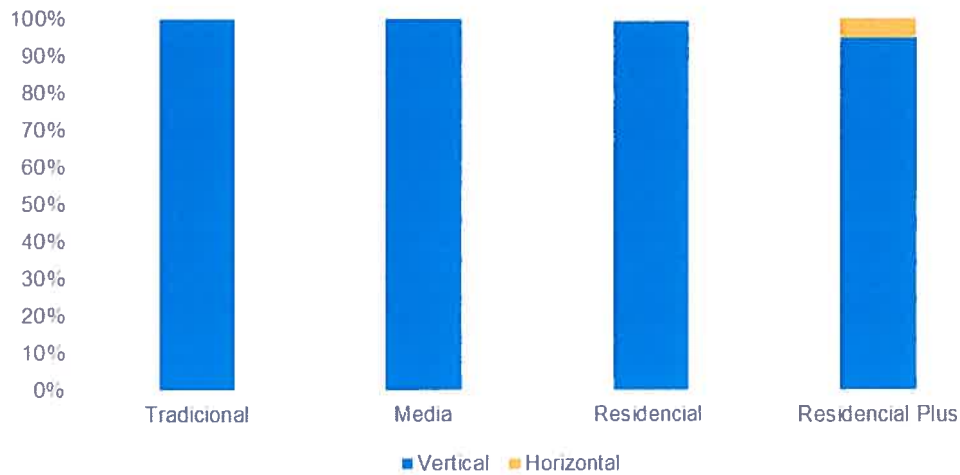
Las mayores ventas en vivienda horizontal pertenecen al segmento Residencial Plus que durante este periodo desplazó 215 unidades. En vivienda vertical el mayor volumen de ventas pertenece a los segmentos Residencial Plus y Residencial con 7,832 y 6,306 unidades vendidas, respectivamente (75% de las ventas).

La CDMX no participa en los segmentos tradicional y medio en vivienda de tipo horizontal.

Fuente: Tinsa

Los segmentos Tradicional y Medio concentran un stock de 4,166 unidades; 94% para el segmento medio. El segmento Residencial y Residencial Plus tiene 302 unidades disponibles de vivienda horizontal, el resto, 9,877 unidades, es de vivienda vertical.

Inventario disponible por segmento y por tipo de vivienda (% del total)

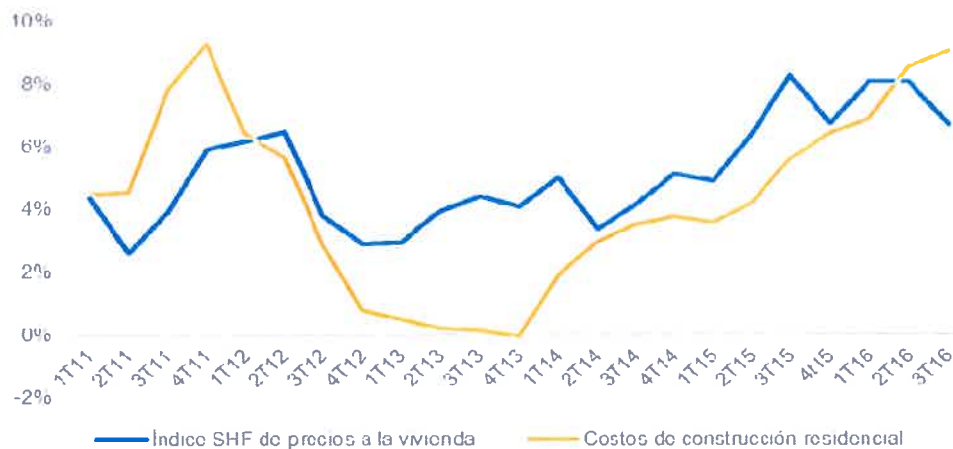


Fuente: Tinsa

Los precios de la vivienda nueva han ido evolucionando conforme al precio de los insumos de producción (construcción), la correlación de precio y costo se ha ido manteniendo desde el 2011, en 2015 y 2016 se ha notado que los precios de la vivienda han incrementado de forma notoria, en particular por el incremento en los insumos como el cemento y los productos de concreto que son los que más han aumentado.

El índice de precios a la vivienda que publica la SHF demuestra la intensidad de la correlación de los precios vs costos de la construcción residencial, los precios de la vivienda se han incrementado sustancialmente teniendo hasta un 8% de incremento anual lo que indica que los precios de la vivienda se han ido apreciando por encima de la inflación.

Precios de la vivienda y costos de construcción (Var. % anual)



Fuentes: BBVA Research con datos de la SHF e INEGI

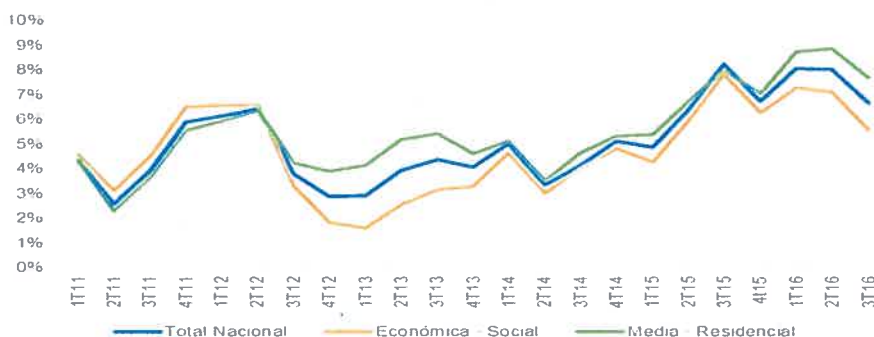
Precios de la vivienda y costos de construcción (Var. % anual)



Fuentes: BBVA Research con datos de la SHF e INEGI

Desde 2014 la vivienda en los segmentos medio-residencial ha tenido crecimientos superiores al del segmento de interés social, por las mejores condiciones de financiamiento (público y privado). Lo que estimula la demanda e impulsa la apreciación de los precios en estos segmentos.

Precios de la vivienda por segmento (Var. % anual)



Fuentes: BBVA Research con datos de la SHF

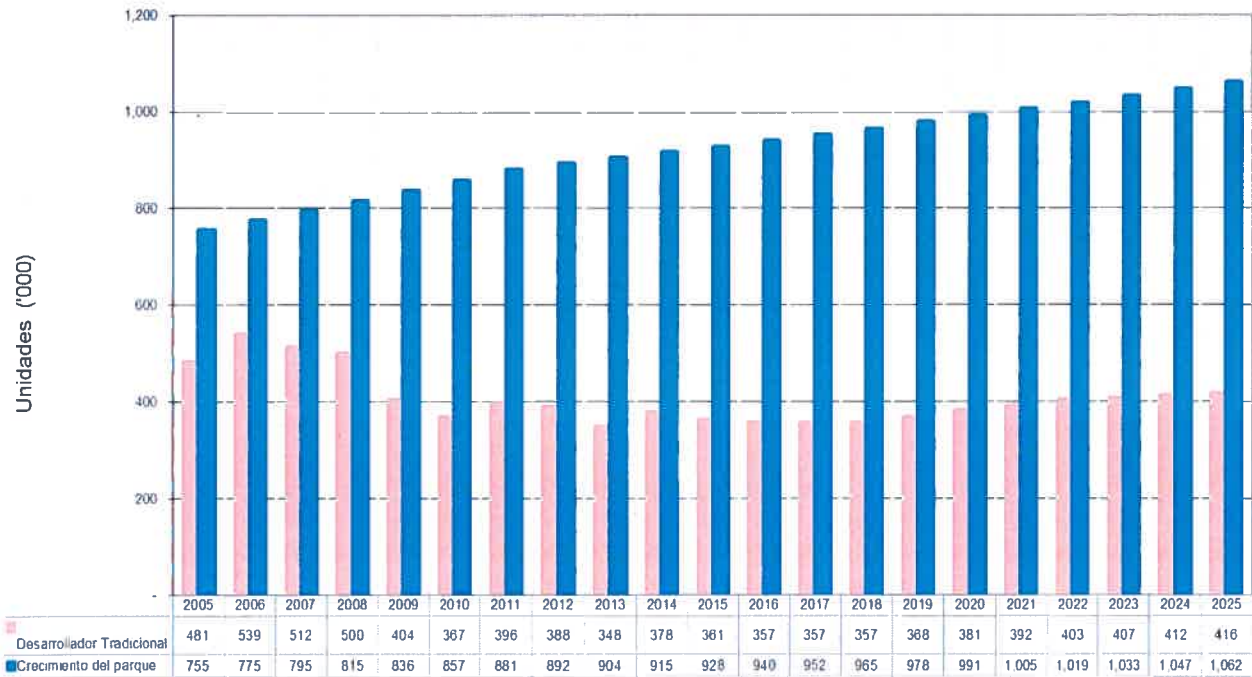
Proyecciones del mercado de vivienda

La dinámica de la demanda, impulsada por la formación de hogares y los flujos migratorios en busca de mejores oportunidades laborales y mayor calidad de vida, sigue alimentando el crecimiento esperado del parque habitacional. Sin embargo, se espera un desempeño descendente para los segmentos de interés social y moderadamente creciente para el resto del mercado. Este desempeño es producto de diversos factores, entre los que destacan, para el decremento de ventas de los mercados de interés social, los ajustes de la industria a raíz de los juicios de quiebra y las reestructuras realizadas en las grandes empresas, sumado a la previsión de recorte a los programas de subsidios en lo que resta del sexenio.

Para los segmentos de mayor valor, a partir de Medio, algunas empresas de importancia consolidaron operaciones de colocación de títulos y emisiones, así como colocaciones de capital en bolsa obteniendo recursos para expandir sus operaciones. Se aprecia también una mejor coordinación entre los entes financieros, principalmente los fondos de inversión con el desarrollo habitacional, lo que ha obligado a una mayor institucionalización de los procesos de planeación, ejecución y comercialización de proyectos en mercados consolidados.

Se estima que cada año hasta 2030, se incorpore un promedio de 1.03 millones de nuevas unidades de vivienda al parque habitacional de México.

Crecimiento del parque habitacional y participación de desarrolladores formales

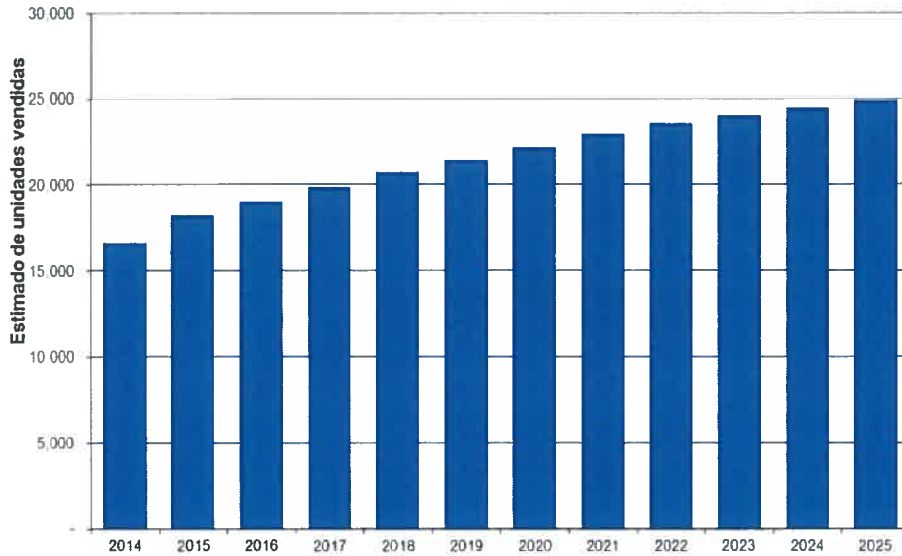


Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

Dado que la producción y venta en los mercados de vivienda de interés social históricamente han tenido una alta participación en el total del mercado de vivienda nueva terminada y por ende del crecimiento del parque habitacional, los contratiempos ocasionados por las nuevas disposiciones de apoyo hipotecario, así como la deficiencia de desempeño de las principales empresas públicas, han mermado la participación.

Se espera que el desempeño positivo de los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus contribuyan a que la participación de los desarrolladores formales se incremente en el tiempo.

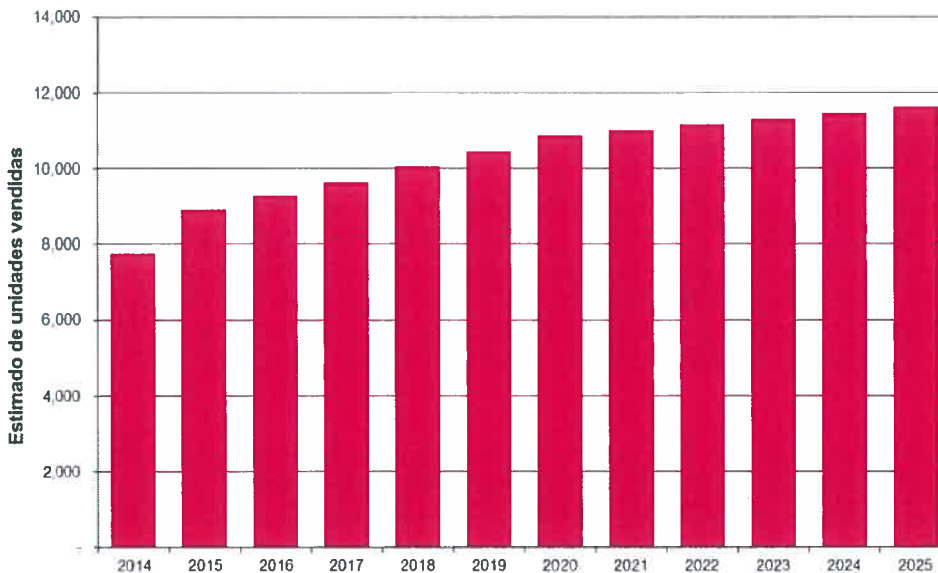
Mercado de Vivienda Residencial 2005-2025



Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

El mercado de vivienda nueva terminada del segmento Residencial cuenta con mejoras a los productos hipotecarios, la movilidad ascendente y principalmente en ciudades medias, se presentan cada vez más avances en el posicionamiento del producto. Así mismo, los conceptos verticales con mejoras sustanciales de diseño y concepto están cambiando las estructuras de costos y argumentos de comercialización que se ven reflejados en el desempeño de ventas y en los precios. Se espera que el valor de mercado para 2025 sea de promedio USD\$3.2 miles de millones.

Mercado de Vivienda Residencial Plus 2005-2025

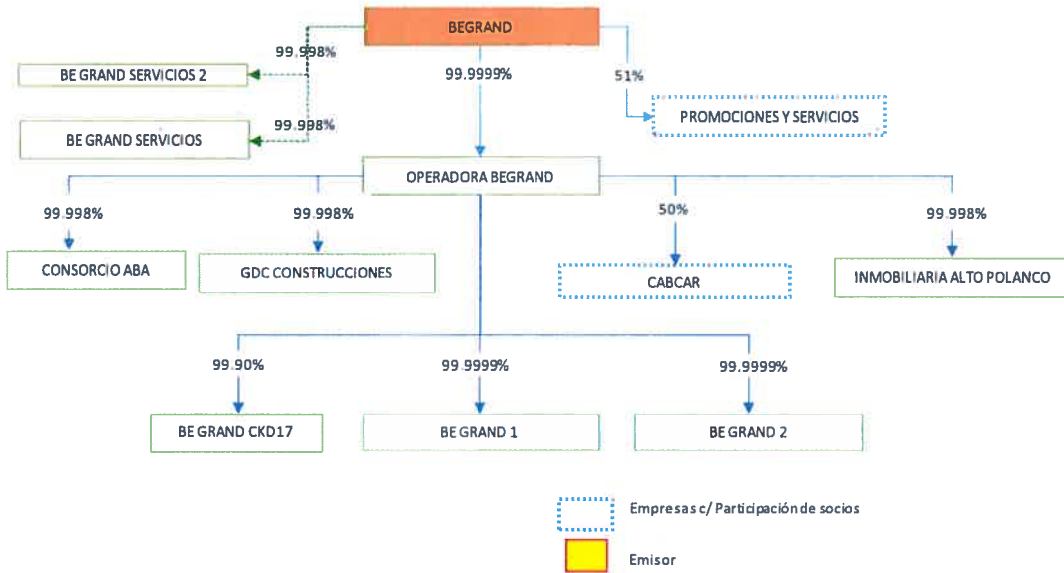


Fuente: Softec, Mexican Housing Overview 2016

El mejor desempeño de las ventas del segmento Residencial Plus (RP) se espera ocurra en las ciudades consideradas como Metropolitanas (ZM de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Querétaro y Puebla). Los avances en las especificaciones y atributos de los proyectos del segmento RP abarcan diversos conceptos con la finalidad de atender requerimientos cada vez más exigentes. Para 2025 se espera que el valor de mercado de este segmento sea de USD\$3.7 miles de millones.

ix. Estructura corporativa

La Compañía es parte de un grupo empresarial tal como se muestra en la tabla siguiente:



La Compañía y sus subsidiarias se dedican principalmente al desarrollo y comercialización de bienes inmuebles. El Emisor realiza sus actividades principalmente a través de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. y de Operadora Be Grand, S.A. de C.V., esta última a su vez es la tenedora de las desarrolladoras Be Grand 1, S.A. de C.V., Be Grand 2, S.A. de C.V., Desarrolladora CABCAR, S.A.P.I. de C.V. y Be Grand CKD17, S.A. de C.V. Salvo por Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. y Desarrolladora CABCAR, S.A.P.I. de C.V. en las que la Compañía detenta directa o indirectamente el 50% del capital social con derecho a voto, la Compañía es la accionista mayoritaria del resto a sus subsidiarias, con un 99.99% del capital social con derecho a voto.

Be Grand Servicios, S.A. y Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V., son subsidiarias de la Compañía, en las que detenta el 99.99%, y cuya actividad principal es la administración y comercialización de los proyectos de la Compañía. Estas empresas proveen de algunos materiales y mano de obra a las subsidiarias desarrolladoras del grupo a través de dos Fideicomisos Empresariales cuyo fin es reunir a distintas partes para proveer a través de éstos, servicios parciales de construcción a terceros, pero principalmente a los desarrollos inmobiliarios de Be Grand.

Adicionalmente, las empresas Desarrollos Constructivos de México, S.A. de C.V., Consorcio ABA, S.A. y GDC Grupo Desarrollador de Construcciones y Urbanizaciones, S.A. de C.V., son subsidiarias de Operadora Be Grand, cuya actividad principal es el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

x. **Descripción de los principales activos**

Los principales activos de la Compañía son las acciones de las que es titular en sus Subsidiarias, y es a través de éstas que detenta sus principales activos. A continuación, se enlistan los proyectos por desarrollar y los que se encuentran actualmente en desarrollo bajo las marcas de la Compañía:

PROYECTOS POR DESARROLLAR:

BE GRAND REFORMA

- Superficie del terreno: 4,558 m²
- Uso: Desarrollo de usos mixtos
- Localización: Calle La Fragua No. 13, Col. Tabacalera, Del. Cuauhtémoc, CDMX, C.P. 06030.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, oficinas y comercio, según se describen a continuación
- Estatus actual: Proyecto en desarrollo, inicio de construcción abril 2017
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Seguro: Vigente
- Propietario: Terreno adquirido a través del JV con Mexplorer Ventura.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto urbano, Manifestación de construcción y Certificado único de zonificación de uso de suelo vigentes.
- Garantía: crédito puente por la cantidad de \$2,440,000,000 MXN, plazo de 63 meses, tasa variable (TIIE28 + 3.25%). Garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre el terreno y las construcciones que se edifiquen.



Residencial (marca Be Grand®)

- Departamentos de 38 m² a 151 m²
- Número de Unidades: 534
- 46,700 m² vendibles
- 80,130 m² construcción
- Amenidades:
 - Sala de cine
 - 2 salones de eventos
 - Alberca techada
 - Gimnasio
 - Kid's Club
 - Sport's bar/Cafetería
 - Spa
 - Sky lounge
 - Jacuzzi
 - Baños con vestidos y vapor
 - Salón de yoga y usos múltiples



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more fluid signature.

Oficinas:

- Oficinas de 283.10 m²
- 36,150 m² vendibles
- 70,943 m² construcción

Comercio:

- Locales Comerciales de 944.01 m² vendibles

BE GRAND UNIVERSIDAD

- Superficie del terreno: 7,370 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Avenida Copilco No. 75, Col. Copilco el bajo, Del. Coyoacán, CDMX, C.P. 04360.
- Productos elaborados: departamentos residenciales según se describen a continuación.
- Estatus actual: Proyecto en desarrollo, inicio de construcción septiembre 2017
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Seguro: En trámite
- Propietario: Be Grand 2, S.A. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto urbano, Manifestación de construcción y Certificado único de zonificación de uso de suelo vigentes.
- Garantía: crédito autorizado y en proceso de firma por la cantidad de \$1,600,000,000 Pesos, a un plazo de 40 meses, más dos ampliaciones de 6 meses cada una, a una tasa TII E28 + 3.15%, con garantía hipotecaria. Se tiene un prepuente autorizado y dispuesto por \$198,000,000 Pesos.

**Descripción del proyecto**

- Departamentos de 52.16 m² a 123.99 m²
- Número de Unidades: 612
- 53,842m² vendibles
- 104,930m² construcción
- Amenidades:
 - Gimnasio
 - Spa
 - Kid's Club
 - Salón de usos múltiples
 - Terraza
 - Pet's área
 - Salón de juegos
 - Cine

Two blue ink signatures are visible at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be handwritten.

- Sport's bar
- Business Center
- Cafetería

Residencial (marca Be Grand®)

BE GRAND SANTA FE

- Superficie del terreno: 11,500 m²
- Uso: Desarrollo de usos mixtos
- Localización: Carretera México-Toluca No. 5218, Col. El Yaqui, Del. Cuajimalpa de Morelos, CDMX, C.P. 05320.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, hotel y oficinas, según se describen a continuación.
- Estatus actual: Proyecto preliminar
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2017
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Seguro: Pendiente
- Propietario: Be Grand 2, S.A. de C.V. *
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Pendiente
- Garantía: N/A



Torre Residencial

- Número de unidades: 1,200
- 120,000 m² vendibles
- 220,376 m² construcción
- Amenidades:
 - Sala de cine
 - Salones de eventos
 - Alberca techada
 - Gimnasio
 - Kid's Club
 - Sport's bar/Cafetería
 - Baños con vestidos y vapor
 - Salón de usos múltiples, etc.

Residencial (marca Be Grand®)

Usos Mixtos

Torre Residencial

- Número de unidades: 200
- 20,275.20 m² vendibles
- 23,840.00 m² construcción

Hotel

- Número de llaves: 240
- 11,120 m² vendibles
- 15,944 m² construcción

Oficinas

- 21 niveles
- 35,280 m² vendibles
- 35,280 m² construcción
- Marca IDU

BE GRAND DEL VALLE

- Superficie del terreno: 8,243 m²
- Uso: Desarrollo de usos mixtos
- Localización: José María Rico No. 709, Col. Del Valle, Del. Benito Juárez, CDMX, C.P. 03230.
- Productos elaborados: torres residenciales, oficinas con comercio y un edificio con una agencia en los primeros dos niveles y oficinas en los niveles superiores.
- Estatus actual: Proyecto por desarrollar.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Propietario: Inmobiliaria Ferger, S.A. de C.V. y Be Grand 2, S.A. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto Urbano, Manifestación de construcción y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigentes.

Descripción del proyecto

Residencial:

- Número de Unidades: 526
- 54,597 m² vendible
- 105,285 m² construcción
- Inicio de etapa: enero 2018

Oficinas:

- 26,564.00 m² rentables
- 29,925.00 m² construcción

Agencias y Oficinas:

- 8,237.09 m² construcción

Residencial (marca Be Grand®)

BE GRAND DEL VALLE 2 (POPOCATEPETL)

Be Grand Del Valle 2 (Popocatépetl)

- Superficie del terreno: 4,814 m²
- Uso: Por definir
- Localización: Avenida San Felipe No.33, Col. Santa Cruz Atoyac, Del. Benito Juárez, C.P. 03310.
- Productos elaborados: Por definir
- Estatus actual: En concesión, Grupo Modelo estará por 2 años.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Propietario: Be Grand 1, S.A. de C.V.
- Dimensiones:



- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: N/A

Residencial (marca Be Grand®)

BE GRAND BOSQUES (CABCAR)

Be Grand Bosques (CABCAR)

- Superficie del terreno: 14,664 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Boulevard Palmas Hills Lote 2 y Lote 2A, Col. Hacienda de las Palmas, Del. Huixquilucan, Edo. de México, C.P. 52763.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: Proyecto preliminar.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Propietario: Palmas Hills 2
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Pendientes

Descripción del proyecto

- 4 fases
- Número de unidades: 480
- 59,040 m² vendibles
- 101,139 m² construidos
- Amenidades:
 - Ludoteca
 - Área de asadores
 - Salón de fiestas
 - Gimnasio
 - Cafetería
 - Sport's bar
- Marca Be Grand



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more intricate flourish.

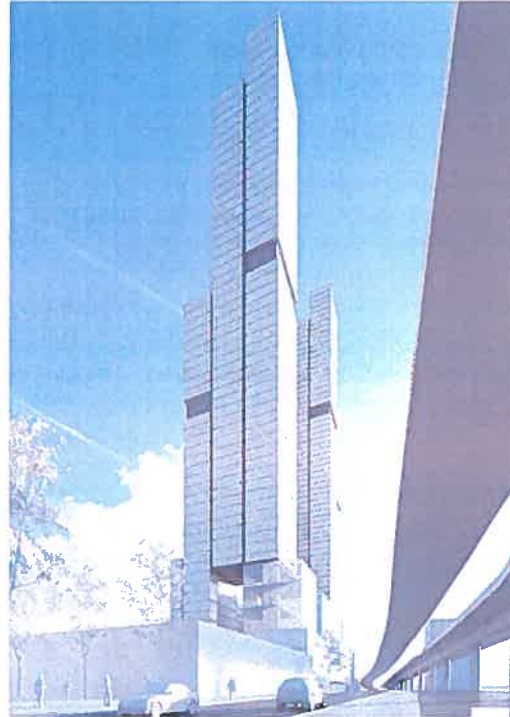
BE GRAND PEDREGAL 2

Be Grand Pedregal 2

- Superficie del terreno: 7,002 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Periférico Sur 4030, Col. Jardines del pedregal, Del. Álvaro Obregón, CDMX, C.P. 01900.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: Proyecto preliminar.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Propietario: Terreno adquirido a través del JV con Mexplorer Ventura
- Dimensiones: Pendiente
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: N/A

Descripción del proyecto

- Número de unidades: 590
- 70,825 m² aprox. vendibles
- 83,324 m² aprox. construcción
- Marca Be Grand



PROYECTOS EN DESARROLLO

Be Grand Coapa

- Superficie del terreno: 7,526 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Calzada del Hueso No. 859, Col. Ex Hacienda Coapa, Del. Tlalpan, CDMX, C.P. 14300.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: 160 departamentos terminados y escriturados de las fases 1 y 2. Actualmente en construcción y comercialización las fases 3 y 4.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2012
- Capacidad instalada y utilizada:
- Seguro: Vigente
- Propietario: Be Grand 2, S.A. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto Urbano, Manifestación de construcción y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigentes.
- Garantía: Crédito simple con Banco Santander, por un monto de hasta \$438,379,556 MXN, a una tasa de interés



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

de TIIIE28 + 3.30%, vencimiento junio 2020. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo insoluto es de \$145,238,187 Pesos Garantía hipotecaria.

Descripción del Proyecto

- 4 Torres
- Número de unidades: 640
- Departamentos de 81 m² a 126 m²
- 67,649 m² vendibles
- 105,712 m² construidos
- Amenidades:
 - Áreas verdes
 - Gimnasio
 - Alberca con 3 carriles de nado
 - Jacuzzi
 - Spa con áreas de masajes
 - Salón de fiestas
 - Salón de adultos
 - Estacionamiento para visitas

Residencial (marca Be Grand®)

Be Grand Alto Polanco

- Superficie del terreno: 27,702 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Calzada General Mariano Escobedo S/N, Col. Anáhuac, Del. Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11490.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: 469 departamentos terminados y escriturados, correspondientes a la Torre 1. Las Torres 2, 3 y 4 en proceso de obra y las Torres 5 y 6 están en fase de diseño.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2014
- Capacidad instalada y utilizada: N/A
- Seguro: Vigente
- Propietario: Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto Urbano, Manifestación de construcción y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigentes.
- Garantía:
 - Alto Polanco T2: Crédito puente con Banco Santander, por un monto de hasta \$950,000,000 MXN, a una tasa de interés de TIIIE28 + 3.30%, vencimiento abril 2019. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo insoluto es de



\$668,365,000 Pesos. Garantía hipotecaria.

- Alto Polanco T3: Crédito simple con Banco Santander, por un monto de hasta \$1,200,000,000 MXN, a una tasa de interés de TII E28 + 3.30%, vencimiento marzo 2020. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo insoluto es de \$637,669,000 Pesos. Garantía hipotecaria.

Descripción del proyecto

- 6 Torres
- Número de Unidades: 2,600
- Departamentos de 42 m² a 181 m²
- 179,958 m² vendibles
- 322,947 m² construidos
- Amenidades:
 - Áreas verdes
 - Espacios abiertos
 - Alberca
 - Gimnasio
 - Salón de usos múltiples
 - Cafetería
 - Kid's club
 - Cine
 - Centro de negocios

Residencial (marca Be Grand®)

Be Grand Alto Pedregal

- Superficie del terreno: 41,132 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Periférico Sur No. 5146, Col. Pedregal de Carrasco, Del. Coyoacán, CDMX, C.P. 04700.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: Desarrollo en proceso de construcción, entrega en 2020.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2014
- Seguro: De obra y responsabilidad civil.
- Propietario: Be Grand 2, S.A. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto Urbano, Manifestación de construcción y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigentes.
- Garantía: Crédito puente con Banorte, por un monto de hasta \$657,000,000 MXN, a una tasa de interés de TIEE28 + 2.90%, vencimiento abril 2020. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo insoluto es de \$257,540,000 Pesos.. Garantía Hipotecaria.



Descripción del proyecto

- 2 Torres
- Número de Unidades: 331
- Departamentos de 66 m² a 120 m²
- 39,416 m² vendibles
- 69,650 m² construcción
- Amenidades:
 - Alberca con 3 carriles de nado
 - Gimnasio equipado
 - Vestidores para hombres y mujeres
 - Kid's club
 - Spa con vapor
 - Salón de fiestas
 - Sports bar

Residencial (marca Be Grand®)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more intricate flourish.

Be Grand Park Bosques

- Superficie del terreno: 15,854 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Boulevard Palmas Hills S/N, Col. Hacienda de las Palmas, Del. Huixquilucan, Edo. de México, C.P. 52763.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: Desarrollo en proceso de construcción, inicio obra en 2016.
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2016
- Capacidad instalada y utilizada:
- Seguro: De obra y responsabilidad civil
- Propietario: Be Grand 1, S.A. de C.V. y GFC Promotora, S.A.P.I. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes: Dictamen de impacto Urbano, Manifestación de construcción y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigentes.
- Garantía hipotecaria: Crédito puente con sociedad Hipotecaria (SHF), por un monto de hasta \$611,000,000 MXN, a una tasa de interés de TIEE28 + 2.45%, vencimiento marzo 2020. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo insoluto es de \$232,314,464 MXN.



Descripción del proyecto

- 2 Fases
- Número de unidades: 220
- Departamentos desde 236 m² a 330 m²
- 71,373 m² vendibles
- 106,178 m² construcción
- Amenidades:
 - Alberca
 - Salones de Spa
 - Vestidores
 - Gimnasio
 - Kid's Club
 - Sport's Bar.

Residencial (marca Be Grand Park®)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, more complex signature.

Be Grand Contadero

- Superficie del terreno: 16,435 m²
- Uso: Desarrollo residencial
- Localización: Boulevard Reforma No. 3703, Col. Paseo de las Lomas, Del. Álvaro Obregón, CDMX, C.P. 01330.
- Productos elaborados: departamentos residenciales, según se describen a continuación.
- Estatus actual: Proyecto por desarrollar
- Antigüedad: Terreno adquirido en 2015
- Capacidad instalada y utilizada:
- Seguro: De Obra
- Propietario: Be Grand 1, S.A. de C.V.
- Dimensiones:
- Medidas ambientales que afectan la utilización de estos bienes:
- Garantía: Crédito simple con BBVA Bancomer, por un monto de hasta \$546,170,000 MXN, a una tasa de interés de TIE28 + 3.00%, vencimiento marzo 2019. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo insoluto es de \$127,898,526 Pesos. Garantía Hipotecaria.



Descripción del proyecto

- 2 Fases
- Número de unidades: 542
- 57,463 m² vendibles
- 97,543 m² construcción
- Amenidades:
 - Casa club
 - Alberca con tres carriles de nado
 - Gimnasio con baños y vestidores
 - Spa
 - Sauna
 - Kid's club
 - Salón de fiestas
 - Sports bar

Residencial (marca Be Grand ®)

Es importante mencionar que el inmueble donde se encuentra ubicado el proyecto Be Grand Del Valle 2 (Popocatepetl), ubicado en Avenida Popocatepetl número 425 (hoy 549 esquina con Santa Cruz) se encuentra aportado al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, administración y medio de pago CIB/2815 celebrado entre Be Grand y Be Grand 1, S.A. de C.V. como fideicomitentes; SHF como fideicomisario en primer lugar y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario (el "Fideicomiso GPO").

El Fideicomiso GPO tiene por objeto garantizar a SHF el cumplimiento y pago oportuno de todas las obligaciones de pago a cargo de Be Grand en favor de SHF que constituyan el monto

Two handwritten signatures in blue ink, one larger and more prominent than the other, located at the bottom right of the page.

principal, intereses ordinarios y moratorios (en su caso), y cualquier otro concepto que se derive del Contrato GPO; en el entendido, que el mismo no garantiza en forma alguna el pago de los Certificados Bursátiles (para una descripción del Contrato GPO, ver *Sección II La Oferta – a) Características de la Oferta – Garantía*).

El patrimonio del Fideicomiso GPO, está constituido, entre otros bienes, por los inmuebles donde se encuentran ubicados (i) el proyecto Be Grand Del Valle 2 (Popocatépetl), ubicado en Avenida Popocatépetl número 425 (hoy 549 esquina con Santa Cruz) y el cual incluye las construcciones en él existentes, en General Ayala, Ciudad de México (actualmente marcado con el número oficial 33 de la calle San Felipe, esquina con Avenida Popocatépetl, Colonia Santa Cruz Atoyac, C.P. 03310, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, con una superficie total de 5,174.73 m., mismo que consta en la escritura pública número 31,400 de fecha 12 de enero de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la Notaría Pública número 82 de la Ciudad de México, por virtud de la cual se hizo constar la compraventa ad corpus que otorgaron por una parte Be Grand 1, S.A. de C.V., como parte compradora, y por otra parte Cervecería Modelo, S. de R.L. de C.V., como la parte vendedora. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el día 7 de marzo de 2017 bajo folio real número 1415387; y (ii) el proyecto Alto Polanco Fase III, ubicado en el número 300 de la calle Lago Alberto, colonia Anáhuac, Primera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, 11320, Ciudad de México, con una superficie de 8,951.46 m2, mismo que consta en la escritura pública número 133,456 de fecha 7 de agosto de 2017 otorgada ante la fe del Lic. José Ángel Villalobos Magaña, titular de la notaría número 9 de la Ciudad de México

xi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

JUICIOS ADMINISTRATIVOS:

Park San Ángel:

El 28 de enero de 2016, fue notificada la Demanda de Nulidad de Acción Pública interpuesta por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) de la Ciudad de México, pidiendo la nulidad de los siguientes permisos y licencias: (i) el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo del 5 de julio 2013, (ii) la Autorización del Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado del 4 de marzo de 2014; (iii) el Certificado de Zonificación del Polígono de Actuación autorizado el 13 de marzo de 2014; (iv) el Dictamen de Impacto Urbano del 16 de julio 2014; (v) el Dictamen de Impacto Ambiental del 24 de Abril de 2014; y (vi) del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C".

La Compañía contestó la demanda y solicitó el sobreseimiento del juicio y la validez de los actos que la PAOT pretendía se declararan nulo, así el 21 de junio de 2016, se obtuvo Sentencia de Primera Instancia que declara la validez de todos los actos administrativos impugnados por la PAOT y declara la nulidad de la resolución de la PAOT.

Inconforme con la Sentencia de Primera Instancia, la PAOT interpuso Recurso de Apelación y en esta segunda instancia, el 11 de enero de 2017, Be Grand obtuvo Sentencia que Sobresee (por improcedente) el Juicio de nulidad por Acción Pública interpuesto por la PAOT.

Inconforme la PAOT con la Sentencia de Segunda Instancia, interpone un juicio de Amparo Directo tocando conocer al Octavo Tribunal Colegiado de Circuito que la admitió a trámite el 24 de abril de 2017.

El 16 de mayo de 2017 Be Grand interpone amparo adhesivo a efecto de que sea desechado el juicio promovido por la PAOT turnándose el asunto a estudio; el 23 de octubre de 2017 se reiteró la petición para que fuera desechado el amparo.

El Tribunal Colegiado en su sesión del 07 de diciembre de 2017, acordó la petición de Be Grand en cuanto la improcedencia del Juicio y mediante acuerdo del 02 de enero de 2018 le otorgaron tres días a la PAOT para que se manifestara al respecto, por lo que al no hacerlo, el 11 de enero de 2018, Be Grand reiteró la solicitud para que se decrete improcedente el juicio de Amparo promovido por la PAOT y se declare el sobreseimiento, la cual se encuentra pendiente de ser acordada y notificada por dicho Tribunal.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a smaller, more fluid signature.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

La información financiera de la Compañía incluida en esta sección debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados de la Compañía y sus notas, los cuales se incluyen como anexos en este Prospecto. Los estados financieros han sido auditados por Mancera, S.C. integrante de Ernst & Young Global Limited, auditores externos del Emisor. La información correspondiente a los ejercicios 2014, 2015 y 2016, fue obtenida de los Estados Financieros Consolidados de la Compañía y de los estados financieros consolidados con revisión limitada de la Compañía al 30 de septiembre de 2017, así como de los estados financieros consolidados no auditados de la Compañía al 30 de septiembre de 2016.

a) Información financiera seleccionada

Estados de Resultados Consolidados

9 meses terminados el 30 de septiembre de:

2017

2016

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Ingresos de operación:

Ingresos por enajenación de departamentos	2,328,871	2,600,763
Otros ingresos operativos	47,408	12,212
Total de Ingresos	2,376,279	2,612,975
Costo de ventas	(1,395,478)	(1,481,810)
Utilidad (pérdida) bruta	980,801	1,131,165

Gastos de operación:

Gastos de administración*	(237,967)	(280,538)
Gastos de venta	(132,380)	(206,469)
Total de Gastos	(370,347)	(487,007)
Utilidad (pérdida) de operación	610,454	644,158

Resultado de financiamiento:

Intereses devengados a favor	29,242	39,791
Intereses devengados a cargo	(41,492)	(63,954)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(359)	1,076
Valuación de instrumentos financieros	(28,974)	(3,720)
Total Resultado de Financiamiento	(41,583)	(26,807)

Venta de acciones (pérdida) utilidad	(40,456)	(775,009)
Participación en los resultados de compañía asociada	(159)	(18,666)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	528,256	(176,324)
Impuestos a la utilidad	(167,411)	(54,691)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	360,845	(231,015)

Utilidad (pérdida) integral del ejercicio atribuible a:

Propietarios de la controladora	377,490	215,984
Participación no controladora	(16,645)	(446,999)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	<u>360,845</u>	<u>(231,015)</u>

**Nota: En septiembre 2016 el Emisor realiza una reclasificación entre los gastos de administración y venta de acciones. Ésta es atribuible a una disminución de Crédito Mercantil por la venta del 49% de las acciones de Promociones y Servicios Alto Polanco S.A de C.V. Dado que su naturaleza es no recurrente y no tiene que ver con la operación del negocio.*

Concepto / Periodo

Al 31 de diciembre de

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de operación:			
Ingresos por enajenación de departamentos	3,320,788	1,733,276	576,151
Otros ingresos operativos	271,682	13,920	14,146
Total de Ingresos	<u>3,592,470</u>	<u>1,747,196</u>	<u>590,297</u>
Costo de ventas	(1,880,033)	(1,397,731)	(404,400)
Utilidad Bruta	<u>1,712,437</u>	<u>349,465</u>	<u>185,897</u>
Gastos de operación:			
Gastos de administración	(337,663)	(146,125)	(125,985)
Gastos de venta	(240,237)	(195,785)	(119,937)
Otros gastos operativos	0	(13,762)	(33,885)
Total de Gastos	<u>(577,900)</u>	<u>(355,672)</u>	<u>(279,807)</u>
Pérdida de operación	<u>1,134,537</u>	<u>(6,207)</u>	<u>(93,910)</u>
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a favor	39,298	17,987	6,915
Intereses devengados a cargo	(67,506)	(85,904)	(58,601)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(3,467)	8,632	(8,668)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,316	2,670	(3,534)
Total Resultado de Financiamiento	<u>(30,359)</u>	<u>(56,615)</u>	<u>(63,888)</u>
Venta de Acciones (Pérdida) utilidad	(538,237)	0	0
Participación en el resultado de las asociada	(71,033)	1,853	0
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>494,908</u>	<u>(60,969)</u>	<u>(157,798)</u>
Impuestos a la utilidad	(267,556)	(27,529)	32,394
Utilidad (Pérdida) integral del ejercicio	<u>227,352</u>	<u>(88,498)</u>	<u>(125,404)</u>

Nota: en mayo 2014 se constituyó Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales. Por lo tanto, la información financiera al cierre de 2014 sólo refleja 8 meses de operación. La Compañía no ha preparado información financiera proforma de dicho periodo.

Estados Consolidados de situación financiera

	Al 30 de septiembre de 2017	2016	Al 31 de diciembre de 2015	2014
	<i>(Cifras en miles de pesos mexicanos)</i>			
Activo				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	793,350	627,772	416,934	223,140
Partes relacionadas	304,954	463,879	263,582	80,612
Cuentas por cobrar	75,710	303,118	46,015	5,653
Impuestos por recuperar	49,219	44,577	17,839	9,309
Total del activo corriente	1,223,233	1,439,346	744,370	318,714
Activo no corriente:				
Depósitos en garantía	1,203	32,264	218	0
Inversión en asociada	109,235	104,017	25,723	0
Crédito mercantil	231,495	231,495	449,605	449,605
Desarrollo inmobiliario	4,865,147	3,516,564	4,774,616	3,953,199
Mobiliario y equipo, neto	23,159	12,727	18,619	19,539
Instrumentos financieros derivados	0	8,317	0	0
Activos por impuestos diferidos	163,481	948,826	978,120	704,263
Total del activo no corriente	5,393,720	4,854,210	6,246,901	5,126,606
Total del activo	6,616,953	6,293,556	6,991,271	5,445,320
Pasivo y capital contable				
Pasivo corriente:				
Deuda a corto plazo	464,664	166,667	211,111	427,676
Proveedores y otras cuentas por pagar	214,282	514,823	695,672	533,976
Impuestos y contribuciones por pagar	2,521	14,099	829	4,266
Anticipos de clientes	2,081,162	2,239,760	1,990,090	1,038,106
Otros anticipos recibidos	0	0	40,000	40,021
Partes relacionadas	165,462	2,282	6,871	95,398
Total del pasivo corriente	2,928,091	2,937,631	2,944,573	2,139,443
Pasivo no corriente:				
Deuda a largo plazo	1,933,934	2,109,034	2,426,912	1,801,035
Instrumentos financieros derivados	6,117	0	0	8,632
Pasivos por impuestos diferidos	247,064	864,435	959,856	669,955
Total del pasivo no corriente	2,187,115	2,973,469	3,386,768	2,479,622

Total del pasivo	5,115,206	5,911,100	6,331,341	4,619,065
Capital contable:				
Capital social	1,568,184	1,468,084	1,021,484	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	0	(50)	(50)	(50)
	1,568,184	1,468,034	1,021,434	1,021,434
Resultados acumulados:				
Reserva legal	880	1,725	1,725	1,725
De años anteriores	(932,843)	(789,824)	(203,231)	0
Del año	377,490	215,984	(88,498)	(125,404)
	(555,353)	(573,840)	(291,729)	(125,404)
Otras cuentas de capital	(445,833)	(524,831)	(71,500)	(71,500)
Capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	567,878	371,088	659,930	826,255
Participación no controladora	933,869	11,368	0	0
Total del capital contable	1,501,747	382,456	659,930	826,255
Total del pasivo y capital contable	6,616,953	6,293,556	6,991,271	5,445,320

Nota: en mayo 2014 se constituyó Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales. Por lo tanto, la información financiera al cierre de 2014 sólo refleja 8 meses de operación. La Compañía no ha preparado información financiera proforma de dicho periodo.

b) Informe de créditos relevantes

Al 30 de septiembre de 2017, la deuda a largo plazo de la Compañía ascendía a \$1,933'932,935 Pesos, y la de corto plazo aproximadamente a \$464'666,666 Pesos. En adición al Crédito Credit Suisse, la Compañía contrata créditos puente para el desarrollo de cada uno de sus proyectos, en la siguiente tabla se presenta la estructura y saldo de la deuda total a la mencionada fecha.

Operadora BG

Durante el mes de mayo 2014, Operadora Be Grand celebró un Contrato de Crédito con CSCK P, S.A. de C.V. por la cantidad de \$500 millones, cuya garantía y fuente de pago es el flujo de remanentes de los proyectos inmobiliarios de Be Grand (el "Crédito Credit Suisse"). El crédito fue contratado con las siguientes condiciones:

Acreditado	Operadora Be Grand S.A. de C.V.
Acreditante	CSCK P, S.A. de C.V.
Garantía	Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente de Pago No. CIB/2008 (CIB/2008)
Garantes Incondicionales	Grupo Inmobiliario CARR S.A.P.I. de C.V.; R CANOA S.A. de C.V., Be Grand Servicios S.A. de C.V.
Garantes Condicionales	BeGrand S.A.P.I de C.V.; Grand Coapa S.A. de C.V. (hoy Be Grand 2, S.A. de C.V.), Vive en Grand Poniente S.A. de C.V. (hoy Be Grand 1, S.A. de C.V.)
Fecha Contratación	09-may-14
Monto	\$500 millones
Tasa	16% fija anual
Plazo	60 meses
Principales Obligaciones de no hacer	Evento Adverso
Acreditada y Garantes	Gravar la fuente primaria de pago (Flujos Excedentes)
Acreditada y Garantes	Realizar Inversiones en proyectos fuera del sistema de la Acreditada y Garantes.
Vencimiento Anticipado	
Acreditada y Garantes	Si hipoteca, grava o garantiza otras deudas, amplía o renueva las actuales.
Acreditada y Garantes	Si se fusiona, o escinde.

BG Alto Polanco T2

Crédito Puente para la construcción de 469 viviendas del conjunto denominado Be Grand Alto Polanco Fase II. El crédito cubre el 100% de la partida de construcción dentro del presupuesto total de obra. Su fuente de pago proviene del flujo derivado de la venta de las unidades residenciales, con un valor de liberación del 70% calculado sobre la lista de precios que se encontraba al momento del crédito.

La garantía real es sobre la base de todo el terreno que comprende 5 de las 6 fases, del proyecto residencial, ya que la primera fase ha sido totalmente entregada.

Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria y es Fiadora BeGrand SAPI de CV.

Acreditado	Promociones y Servicios Polanco SA de CV
Acreditante	Banco Santander (Mexico) SA
Garantía	Hipoteca Civil y Prenda sobre Cobranza
Obligación Solidaria	Be Grand
Fecha Contratación	23-abr-15
Monto	\$950 millones
Tasa	TIIE28 + 3.30
Plazo	48 meses

Vencimiento Anticipado ("VA")

Acreditada y Fiadora	Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco.
Acreditada y Fiadora	Si se declaran en concurso mercantil, o quiebra.
Acreditada y Fiadora	Si se enajena, grava o transfiere más del 51% de las acciones.
Acreditada	Si hipoteca, grava o garantiza otras deudas, amplia o renueva las actuales.
Acreditada y Fiadora	Si se fusiona, o escinde.

BG Alto Polanco T3

Crédito Puente por \$1,000M para la construcción de 454 viviendas del conjunto denominado Be Grand Alto Polanco Fase III y \$200 MM para la base estructural hasta llegar a Nivel Sobre Banqueta (SNB) de la Fase IV. El crédito cubre el 100% de la partida de construcción dentro del presupuesto total de obra. Su fuente de pago proviene del flujo derivado de la venta de las unidades residenciales, con un valor de liberación del 70% calculado sobre la lista de precios que se encontraba al momento del crédito. La garantía real es sobre la base de todo el terreno que comprende 5 de las 6 fases, del proyecto residencial, ya que la primera fase ha sido totalmente entregada. Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria y es Fiadora BeGrand SAPI de CV.

Acreditado	Promociones y Servicios Polanco SA de CV
Acreditante	Banco Santander (Mexico) SA
Garantía	Hipoteca Civil y Prenda sobre Cobranza
Obligación Solidaria	Be Grand
Fecha Contratación	16-mar-16
Monto	\$1,200 millones
Tasa	TIIE28 + 3.30
Plazo	48 meses

Vencimiento Anticipado

Acreditada y Fiadora	Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco.
Acreditada y Fiadora	Si se declaran en concurso mercantil, o quiebra.
Acreditada y Fiadora	Si se enajena, grava o transfiere más del 51% de las acciones.
Acreditada	Si hipoteca, grava o garantiza otras deudas, amplia o renueva las actuales.
Acreditada y Fiadora	Si se fusiona, o escinde.

BG Alto Pedregal

Crédito Puente para la construcción de 331 viviendas del conjunto denominado Be Grand Alto Pedregal.

El crédito cubre el 100% de la partida de construcción dentro del presupuesto total de obra. Su fuente de pago proviene del flujo derivado de la venta de las unidades residenciales, con un valor de liberación del 70% calculado sobre la lista de precios que se encontraba al momento del crédito. Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria y es Fiadora BeGrand SAPI de CV. El crédito está garantizado por el Fideicomiso de Garantía, Administración y Fuente de Pago CIBANCO 2511.

Acreditado	Be Grand 2 SA de CV
Acreditante	Banco Mercantil del Norte SA
Garantía	Hipoteca Civil y Prenda sobre Cobranza
Obligación Solidaria	Be Grand
Fecha Contratación	14-abr-16
Monto	\$657 millones
Tasa	TIIIE28 + 2.90
Plazo	48 meses
Principales Obligaciones:	Obligaciones de Hacer
	Acreditada Entrega de información financiera
	Acreditada El correcto resguardo de los activos
Vencimiento Anticipado ("VA")	
	Acreditada Pérdida del control de la empresa
	Acreditada Si se da otorga o da garantía sobre los bienes de este crédito.
	Acreditada Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco.
	Acreditada Si se decretan dividendos por el 50% o más de las utilidades del ejercicio inmediato anterior.

BG Coapa Fase 3 y 4

Crédito Punte para la construcción de 328 viviendas divididas en 160 para la Fase 3 y 158 en la Fase 4, del conjunto conocido como Be Grand Coapa. El crédito cubre el 100% de la partida de construcción dentro del presupuesto total de obra. Su fuente de pago proviene del flujo derivado de la venta de las unidades residenciales con un valor de liberación del 70% calculado sobre la lista de precios que se encontraba al momento del crédito. La garantía real es sobre la base de todo el terreno que comprende 2 de las 4 fases, del proyecto residencial, ya que la primera y segunda fase han sido totalmente vendidas y entregadas. Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria de BeGrand SAPI de CV. El crédito está garantizado por el Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago MONEX 3259

Acreditado	Be Grand 2 SA de CV
Acreditante	Banco Santander (Mexico) SA
Garantía	Hipoteca Civil y Prenda sobre Cobranza
Obligación Solidaria	Be Grand
Fecha Contratación	24-jun-16
Monto	\$438 millones
Tasa	TIIIE28+ 3.30
Plazo	48 meses
Vencimiento Anticipado ("VA")	
	Acreditada y Fiadora Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco.
	Acreditada y Fiadora Si se declaran en concurso mercantil, o quiebra.

- Acreditada y Fiadora Si se enajena, grava o transfiere más del 51% de las acciones.
 Acreditada Si hipoteca, grava o garantiza otras deudas, amplía o renueva las actuales.
 Acreditada y Fiadora Si se fusiona, o escinde.

BG Contadero F1

Crédito Puente para la construcción de 271 viviendas para el conjunto conocido como Be Grand Contadero Fase 1. El crédito cubre el 100% de la partida de construcción dentro del presupuesto total de obra. Su fuente de pago proviene del flujo derivado de la venta de las unidades residenciales con un valor de liberación del 52.84% calculado sobre la lista de precios al momento de la firma del contrato de crédito. La garantía real es sobre la base de todo el terreno que comprende 2 fases, y esta fase es la inicial. Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria de BeGrand SAPI de CV. El crédito está garantizado por el Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago MONEX 3259

- | | |
|---------------------------------|---|
| Acreditado | Be Grand 1 SA de CV |
| Acreditante | BBVA Bancomer SA |
| Garantía | Hipoteca Civil y Prenda sobre Cobranza |
| Obligación Solidaria | BeGrand |
| Fecha Contratación | 05-sep-16 |
| Monto | \$546 millones |
| Tasa | TIIE28 + 3.00 |
| Plazo | 30 meses más 2 prórrogas de 6 meses c/u |
| Principales Obligaciones | Obligaciones de Hacer |
| Acreditada y Obligada Solidaria | Entrega de información financiera |
| Acreditada y Obligada Solidaria | El correcto resguardo de los activos |
| | Obligaciones de No Hacer |
| Acreditada | Otorgar garantías, préstamos que puedan afectar la fuente de pago. |
| Acreditada | A contratar pasivos con costos financieros. |
| Acreditada | A fusionarse o escindirse o disminución de capital. |
| Vencimiento Anticipado ("VA") | |
| Acreditada | Si hipoteca, grava o garantiza otras deudas, amplía o renueva las actuales. |
| Acreditada | Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco. |

Be Grand 2 - Revolvente

Línea de crédito quirografario con vencimientos de 6 meses y un plazo de 2 años. Se renueva cada 2 años, se realiza un único pago de comisión por apertura. Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria de BeGrand SAPI de CV.

- | | |
|----------------------|---------------------|
| Acreditado | Be Grand 2 SA de CV |
| Acreditante | BBVA Bancomer SA |
| Garantía | Quirografaria |
| Obligación Solidaria | Be Grand |
| Fecha Contratación | 05-ago-15 |

Monto	\$100 millones
Tasa	TIIE28 + 3.50
Plazo	24 meses

BG Universidad

Crédito Prepuente para la construcción de 612 departamentos en dos Torres, del conjunto conocido como Be Grand Universidad. El crédito es sólo por tres meses para iniciar con los gastos derivados de la fase de excavación y cimentación mientras se termina el proceso legal de revisión del Contrato de Crédito Puente, el cual se planea contratar a finales de noviembre 2017, por un monto de \$1,600 MM. Este crédito cuenta con la Obligación Solidaria de BeGrand SAPI de CV.

Acreditado	Be Grand 2 SA de CV
Acreditante	BBVA Bancomer SA
Garantía	Quirografaria
Obligación Solidaria	BeGrand SAPI de CV
Fecha Contratación	ago-17
Monto	\$198 MM
Tasa	TIIE28 + 3.15
Principales Obligaciones	Obligaciones de Hacer
Acreditada y Obligada Solidaria	Entrega de información financiera
Acreditada y Obligada Solidaria	El correcto resguardo de los activos
	Obligaciones de No Hacer
Acreditada y Obligada Solidaria	Otorgar garantías, prestamos.
Acreditada y Obligada Solidaria	A fusionarse o escindirse o disminución de capital.
	Vencimiento Anticipado
Acreditada y Obligada Solidaria	Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco.

BG Reforma

Crédito Puente para la Construcción de 534 departamentos en una sola torre y 32,900 m2 de área de oficinas. El crédito está sindicado con Banco Monex SA, Banco Bajío SA y Sociedad Hipotecaria Federal, teniendo como banco Agente a Santander México SA. El crédito es para financiar casi el 100% del presupuesto de construcción del complejo comercialmente conocido como Be Grand Reforma. Este Proyecto es un JV con el Fondo Mexplorer / Ventura al 50-50. El Contrato de Crédito ya está firmado, sin embargo se considera una primera disposición en el mes de mayo 2018.

Acreditado	Fideicomiso CIBANCO 2414
Acreditante y Agente	Banco Santander (México) SA
Garantía	Hipoteca Civil y Prenda sobre Cobranza
Obligación Solidaria	Fideicomiso CIBANCO 2418
Fecha Contratación	ago-17

Monto \$2,440 MM
 Tasa TIIE28 + 3.40
 Principales Vencimiento Anticipado
 Obligaciones

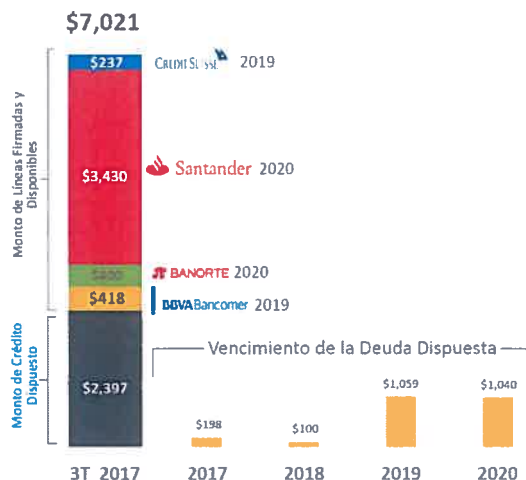
Acreditada y Fiadora Si se da por vencido cualquier otro crédito con cualquier otro banco.

Acreditada y Fiadora Si se fusiona, o escinde.

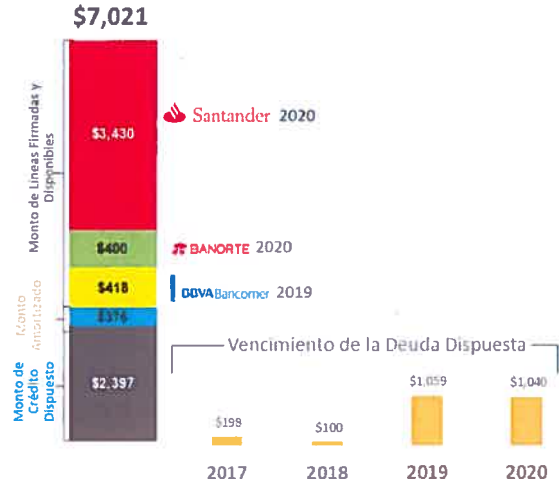
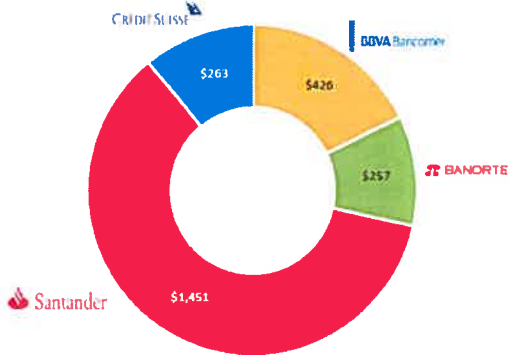
La siguiente tabla muestra un resumen del estatus de las líneas de crédito que se encuentran activas, al 30 de septiembre 2017 :

PROYECTO	BANCO	TIPO	F. INICIO	MONTO LINEA	TASA	F. VENCIMIENTO	DISPUUESTO	POR DISPONER	AMORTIZACION	SALDO INSOLUTO
BG ALTO POLANCO F2	SANTANDER	PUENTE	23-abr-15	\$ 950 mm	TIIE 28+3.30	23-abr-19	\$ 668 mm	\$ 282 mm	\$ 0 mm	\$ 668 mm
BG ALTO POLANCO F3	SANTANDER	PUENTE	1-abr-16	\$ 1,200 mm	TIIE 28+3.30	1-abr-20	\$ 638 mm	\$ 562 mm	\$ 0 mm	\$ 638 mm
BG ALTO PEDREGAL	BANORTE	PUENTE	14-abr-16	\$ 657 mm	TIIE 28+2.90	14-abr-20	\$ 257 mm	\$ 400 mm	\$ 0 mm	\$ 257 mm
BG COAPA F3 y F4	SANTANDER	PUENTE	24-jun-16	\$ 440 mm	TIIE 28+3.30	24-jun-20	\$ 284 mm	\$ 156 mm	\$ 139 mm	\$ 145 mm
BG CONTADERO F1	BBVA	PUENTE	5-sep-16	\$ 546 mm	TIIE 28+3.00	5-mar-20	\$ 128 mm	\$ 418 mm	\$ 0 mm	\$ 128 mm
BE GRAND 2	BBVA	Revolvente	5-ago-15	\$ 100 mm	TIIE 28+3.25	27-jul-18	\$ 100 mm	\$ 0 mm	\$ 0 mm	\$ 100 mm
BG 2	BBVA	Prepuente	14-ago-17	\$ 198 mm	TIIE 28+3.15	14-dic-17	\$ 198 mm	\$ 0 mm	\$ 0 mm	\$ 198 mm
BG REFORMA	SANTANDER	PUENTE	15-ago-17	\$ 2,430 mm	TIIE 28+3.40	15-nov-22	\$ 0 mm	\$ 2,430 mm	\$ 0 mm	\$ 0 mm
OPERADORA BG SA DE CREDIT SUISSE SIMPLE										
			9-may-14	\$ 500 mm	16% FIJA	20-jun-19	\$ 500 mm	\$ 0 mm	\$ 237 mm	\$ 263 mm
TOTAL				\$ 7,021 mm			\$ 2,773 mm	\$ 4,248 mm	\$ 376 mm	\$ 2,397 mm
POR BANCO										
SANTANDER				\$ 5,020 mm			\$ 1,590 mm	\$ 3,430 mm	\$ 139 mm	\$ 1,451 mm
BBVA				\$ 844 mm			\$ 426 mm	\$ 418 mm	\$ 0 mm	\$ 426 mm
BANORTE				\$ 657 mm			\$ 257 mm	\$ 400 mm	\$ 0 mm	\$ 257 mm
TOTAL				\$ 6,521 mm			\$ 2,273 mm	\$ 4,248 mm	\$ 139 mm	\$ 2,134 mm

El 89% de las líneas de crédito están contratadas a tasa variable y el 11% en tasa fija. La tasa promedio de la deuda contratada en tasa variable es TIIE + 320 bps, y cada línea de crédito cuenta con una cobertura de tasa. La porción de la deuda en tasa fija está contratada con Credit Suisse a una tasa del 16%. Al 30 de septiembre 2017, del total de la deuda dispuesta, el 19% es catalogada de corto plazo y el 81% a largo plazo. A septiembre 2017 la Compañía tiene dispuesto el 40% de sus líneas de crédito y mantiene líneas de crédito disponibles por aproximadamente \$4,248,000,000 Pesos (i.e., el 48% remanente) por plazos de hasta 5 años. Toda la deuda está contratada en moneda nacional.



Deuda Bancaria \$2,397 mdp*
(S mdp al 30 septiembre 2017)



c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor

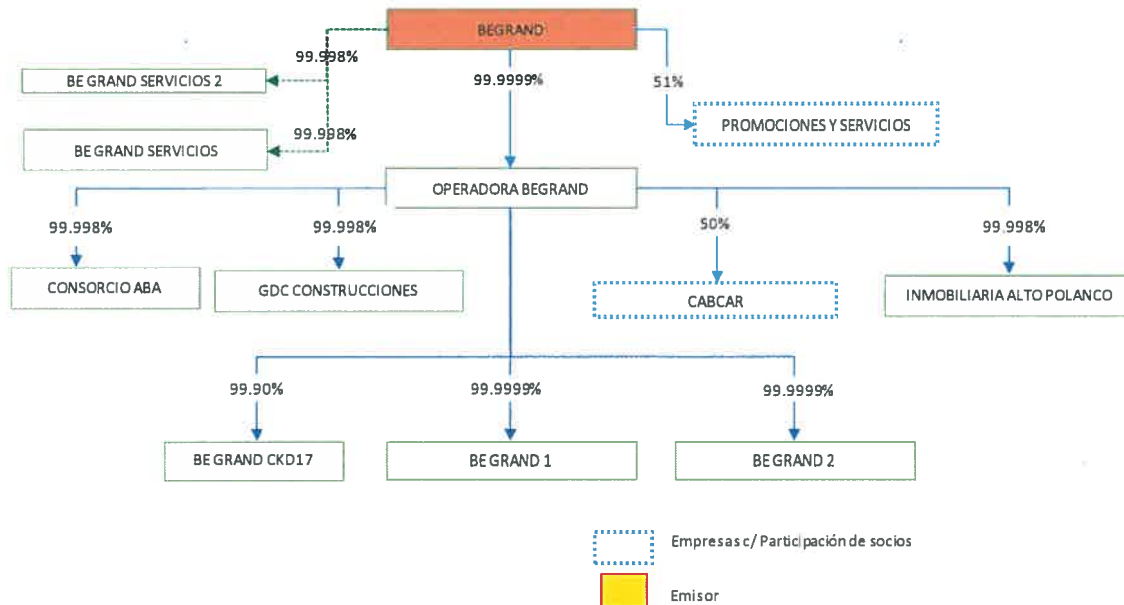
Los siguientes comentarios deben leerse en conjunto con los Estados Financieros Auditados, así como con los Estados Financieros con Revisión Limitada de Be Grand contenidos en este Prospecto. Los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros con Revisión Limitada, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). A menos que se especifique lo contrario, la información financiera contenida en esta sección se presenta en miles de Pesos nominales para cada período.

Esta sección contiene declaraciones a futuro las cuales reflejan los planes, estimaciones y consideraciones de la Compañía, y las cuales pudiesen implicar riesgos e incertidumbres. Los resultados reales de la Compañía pueden diferir significativamente de aquellos discutidos en las declaraciones a futuro como resultado de diversos factores. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, aquellos que se detallan más adelante y en otras secciones de este Prospecto, particularmente en la sección de “Factores de Riesgo”

Descripción General

La Compañía es una subsidiaria de Be Grand Holding, S.A. de C.V., en la cual participan diversos socios, entre ellos, Nicolás Carracedo Ocejo y Nicolás Carracedo Carredano, que en conjunto mantienen un 91.66% del capital social. Be Grand Holding, S.A. de C.V. es a su vez titular del 99.99% del capital social de Be Grand.

La Compañía participa en el capital social de diversas subsidiarias, las cuales a su vez son dueñas de inmuebles desarrollados y administrados por ellas mismas. En el esquema que se incluye a continuación se describe la participación de la Compañía en cada una de dichas subsidiarias:



*Nota: de conformidad con NIIF, CABCAR es la única empresa donde Be Grand refleja su participación a través del Método de Participación, dado que no se tiene control sobre dicha subsidiaria. En todas las demás sociedades BE GRAND tiene el control y se utiliza el Método de Consolidación Total.

La Compañía y sus subsidiaras se han enfocado en el desarrollo inmobiliario de vivienda para venta a los sectores residencial y residencial plus. La Compañía, a través de sus subsidiarias, desarrolla y comercializa inmuebles, ya sea (i) mediante la adquisición de terrenos directamente, tales como los proyectos BG Lomas, BG Del Valle 2, BG Contadero, BG Park San Ángel, BG Coapa, BG Coyoacán, o bien (ii) a través de esquemas de aportación, en los cuales los propietarios de los inmuebles aportan el terreno a un vehículo con fines específicos en el que participan las subsidiarias de la Compañía, tales como los proyectos BG Alto Pedregal, BG Pedregal, BG Santa Fe y BG San Ángel. Adicional a lo anterior, cabe destacar que, en los últimos años, la Compañía ha formado alianzas estratégicas (*Joint Ventures "JVs"*) con terceros para la adquisición, desarrollo y comercialización de inmuebles, entre los cuales se encuentran los proyectos BG Alto Polanco, BG Reforma, BG Del Valle, BG Pedregal 2, BG Park Bosques, BG Bosques y BG Universidad.

Actualmente la Compañía está desarrollando y comercializando 11 (once) proyectos inmobiliarios residenciales a través de sus distintas subsidiarias, los cuales se describen en la siguiente tabla:

Proyectos	M ² Terreno	Dptos. Totales	M ² Vendibles Totales	M ² Construidos	Valor de Ventas	Inicio de Obra	Terminación de Obra
Be Grand Coapa Fase 3	11,133 m ²	160	16,921 m ²	26,274 m ²	\$602,507,591	1° Trim 2015	3° Trim 2017
Be Grand Alto Polanco T2	4,973 m ²	469	45,809 m ²	82,001 m ²	\$2,066,727,074	1° Trim 2015	4° Trim 2017
Be Grand Alto Pedregal	4,132 m ²	331	39,416 m ²	70,063 m ²	\$1,684,519,160	4° Trim 2015	4° Trim 2018
Be Grand Alto Polanco T3	4,173 m ²	454	44,982 m ²	78,677 m ²	\$2,574,939,602	4° Trim 2015	4° Trim 2018
Be Grand Contadero T1	8,218 m ²	271	28,732 m ²	50,636 m ²	\$1,235,133,681	1° Trim 2017	2° Trim 2019
Be Grand Park Bosques Fas	3,630 m ²	57	16,226 m ²	26,344 m ²	\$902,035,233	4° Trim 2016	1° Trim 2019
Be Grand Alto Polanco T4	4,173 m ²	463	44,982 m ²	78,677 m ²	\$2,698,920,000	4° Trim 2016	4° Trim 2019
Be Grand Universidad	7,370 m ²	612	53,842 m ²	104,930 m ²	\$2,750,021,000	1° Trim 2017	3° Trim 2019
Be Grand Reforma	4,558 m ²	534	46,700 m ²	80,130 m ²	\$2,959,580,000	2° Trim 2017	4° Trim 2021
Be Grand Coapa Fase 4	11,578 m ²	160	17,500 m ²	28,193 m ²	\$730,683,861	1° Trim 2017	1° Trim 2019
Be Grand Park Bosques Fas	8,592 m ²	119	39,368 m ²	65,250 m ²	\$2,312,384,552	1° Trim 2017	1° Trim 2020
Total	72,530 m²	3,630	394,478 m²	691,175 m²	\$20,517,451,754		

Como se mencionó en el párrafo anterior, durante los últimos años la Compañía ha celebrado determinados *Joint Ventures (JVs)*, en cada uno de los cuales, a la fecha del presente prospecto, ya sea de manera directa o indirecta, mantiene una participación aproximada del 50%, los cuales son consolidados bajo el método de consolidación total/parcial.

A continuación, se describen los JVs que se mencionan en el párrafo anterior.

2014

BG Alto Polanco. Proyecto en marcha adquirido a Santander Global Properties. Ubicado en Lago Alberto esquina con Mariano Escobedo, en la Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México. El proyecto comprende 1,855 departamentos distribuidos en 4 torres. Fue adquirido por Be Grand mediante una compraventa del 99% del accionariado de la empresa Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. en mayo de 2014. Desde el inicio de esta transacción, la Compañía había previsto la venta del 49% de las acciones a su socio Polanco Capital & Holding, S.A. de C.V., lo cual se realizó el 8 de febrero de 2016. Por el tamaño de la operación, se notificó a la Comisión Federal de Competencia Económica ("**COFECE**"), quien autorizó la compraventa de acciones mediante oficio de fecha 18 de septiembre de 2015. Este Proyecto tiene un potencial de 2,600 unidades distribuidas en 6 torres.

2015

BG Del Valle, BG Reforma y BG Pedregal 2. En noviembre de 2015, Be Grand 1, S.A. de C.V. y Be Grand 2, S.A. de C.V., subsidiarias de la Compañía, y otras partes relacionadas, celebraron un *joint venture* con Mexplorer Ventura Real Estate Investment Fund, L.P. ("**MV**"), un fondo inmobiliario de capital privado administrado por Mexplorer, S.A.P.I. de C.V. y Ventura Capital Privado, S.A. de C.V., para el desarrollo y comercialización de inmuebles. Dicho *Joint Venture*

quedó plasmado en los fideicomisos CIB/2414 y CIB/2415, los cuales a su vez constituyeron un tercer fideicomiso, CIB/2418, el cual adquirió los inmuebles o acciones de empresas propietarias de inmuebles; en los que se desarrollarán los proyectos BG Del Valle, BG Reforma y BG Pedregal 2. Este *Joint Venture* establece que cada parte deberá de realizar una aportación de al menos \$850 millones y hasta \$2,000 millones para tener una participación del 50%, en el entendido de que MV realizará las aportaciones para la adquisición de la tierra, mientras que las aportaciones de Be Grand serán destinadas al desarrollo y comercialización de los inmuebles. BG Reforma es un proyecto mixto de una sola torre con 534 departamentos y 32,600 m2 de oficinas, aproximadamente, mientras que los proyectos BG Del Valle y BG Pedregal están en fase inicial de estudios y proyectos.

2016

BG Bosques. BG Bosques es un proyecto que se desarrolla a través de Desarrolladora CABCAR, S.A.P.I. de C.V., un vehículo de propósito específico, en el que Operadora Be Grand, S.A. de C.V., una subsidiaria de la Compañía, participa con el 50%. Dicho *Joint Venture* adquirió el inmueble y será el encargado de desarrollar y comercializar el proyecto BG Bosques.

BG Park Bosques. BG Park Bosques es un proyecto que se desarrolla a través del fideicomiso Mifel 2013/2014, un vehículo de propósito específico en el cual Be Grand 1, S.A. de C.V. participa con el 50%. El proyecto está localizado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y se desarrollará bajo la marca Be Grand Park®. El proyecto constará de 5 torres y aproximadamente 237 departamentos.

BG Universidad. BG Universidad es un proyecto que se desarrolla a través del fideicomiso Monex 3641, en el cual Be Grand 2, S.A. de C.V. participa con el 50%. El proyecto se localiza en Avenida Universidad casi esquina con el Eje 8 Popocatepetl, Colonia Del Valle Delegación Benito Juárez, y se desarrollará bajo la marca Be Grand®. El proyecto constará de 612 departamentos en dos torres.

Cabe mencionar que los proyectos BG Del Valle, BG Pedregal 2 y BG Bosques; se encuentran en su fase inicial de estudios y proyectos.

Estrategia general del negocio

La Compañía se ha enfocado en vender un producto que genere valor en el patrimonio del cliente a través del establecimiento de una marca asociada a la alta calidad en construcción y acabados, diseño vanguardista e innovación. El énfasis en el diseño, en la selección de materiales, el uso de tecnologías verdes y el diseño de amenidades que se encuentran en cada desarrollo, se combinan en una oferta única que ha diferenciado a Be Grand en el mercado inmobiliario y ha impulsado su importante crecimiento en México.

El producto diseñado y ofrecido por la Compañía se ajusta a las necesidades de un sector específico y ha logrado diferenciarse en diversos aspectos fundamentalmente apoyado en los siguientes cuatro pilares:

- ***Tu Espacio.*** Se refiere a los departamentos, su diseño, estilo, metros cuadrados, acabados y materiales que demuestran la alta calidad y el concepto vanguardista con el que están contruidos.
- ***Tu Zona.*** Se refiere a los lugares cardinales que se encuentran cerca de cada desarrollo, tales como centros comerciales, escuelas, hospitales u otros servicios, dando alta plusvalía a los departamentos de cada desarrollo.

- **Tu Bienestar.** Se refiere a las amenidades que se encuentran dentro del desarrollo y que ofrecen otro nivel de vida, tales como alberca, spa, gimnasio, salones, kids club (ludoteca), cafetería, entre otros.
- **Tu Ambiente.** Se refiere a las tecnologías verdes con las que cuenta el desarrollo, mismas que cuidan el ecosistema y brindan, entre otros, ahorros en agua y gas. Logrando de esta manera para el cliente una sensación positiva en términos de calidad de vida.

Herramientas de Venta

La Compañía se ha apoyado en la tecnología para diseñar herramientas de venta vanguardistas y hacer más eficiente tanto la comercialización como el proceso de entrega de los departamentos. Lo anterior lo ha logrado mediante la mejora continua de sus procesos y mediante el establecimiento de políticas de atención al cliente, que como último objetivo tienen la completa satisfacción de este a lo largo de su experiencia de compra con Be Grand.

Compra de Terrenos.

La Compañía es proactiva en la búsqueda de propiedades en ubicaciones estratégicas y procura llevar a cabo la compra de las mismas antes de que estén en el mercado. Mediante esquemas que se ajustan a las necesidades de cada uno de los vendedores y buscando procesos ágiles y eficientes en la toma de decisiones, la Compañía logra adquirir estas propiedades a precios atractivos.

Esquemas de Pago

Con el propósito de llegar a una mayor base de clientes, Be Grand ofrece un esquema de pagos que, en la mayoría de los casos le permite al cliente pagar un enganche inicial del 10% del precio de venta, y realizar pagos mensuales cada uno en lo individual por hasta el 15% del precio de venta durante el periodo de construcción. Lo anterior apoyado en una estructura de capital compuesta por aportaciones de capital y financiamientos vía crédito puente para el desarrollo y construcción de cada proyecto. Una vez que el periodo de construcción ha terminado y las unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas, el cliente puede optar por liquidar el saldo remanente del precio de venta a través de la contratación de un financiamiento hipotecario o bien mediante la utilización de recursos propios.

La siguiente tabla representa el cambio porcentual del año completo terminado el 31 de diciembre de 2016 en comparación con el mismo periodo de 2015 y el año completo terminado el 31 de diciembre de 2015 en comparación al mismo periodo del año 2014:

Concepto / Periodo	2014	2015	VARIACION 2014-2015	% CRECIM	2016	VARIACION 2015-2016	% CRECIM
Ingresos de operación:							
Ingresos por enajenación de departamentos	576,151	1,733,276	1,157,125	200.8%	3,320,788	1,587,512	91.6%
Otros ingresos operativos	14,146	13,920	(226)	-1.6%	271,682	257,762	1851.7%
	590,297	1,747,196	1,156,899		3,592,470	1,845,274	
Costo de ventas	404,400	1,397,731	993,331	245.6%	1,880,033	482,302	34.5%
	185,897	349,465	163,568	88.0%	1,712,437	1,362,972	390.0%
Gastos de operación:							
Gastos de administración	125,985	146,125	20,140	16.0%	337,663	191,538	131.1%
Gastos de venta	119,937	195,785	75,848	63.2%	240,237	44,452	22.7%
Otros gastos operativos	33,885	13,762	(20,123)	-59.4%	-	(13,762)	-100.0%
	279,807	355,672	75,865	27.1%	577,900	222,228	62.5%
Utilidad (Pérdida) de operación	(93,910)	(6,207)	87,703	93.4%	1,134,537	1,140,744	-18378.3%
Resultado de financiamiento:							
Intereses devengados a favor	6,915	17,987	11,072	160.1%	39,298	21,311	118.5%
Intereses devengados a cargo	(58,601)	(85,904)	(27,303)	46.6%	(67,506)	18,398	-21.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(8,668)	8,632	17,300	-199.6%	(3,467)	(12,099)	-140.2%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(3,534)	2,670	6,204	-175.6%	1,316	(1,354)	-50.7%
	(63,888)	(56,615)	7,273	-11.4%	(30,359)	26,256	-46.4%
Venta de Acciones (Pérdida) utilidad	0	0	0		(538,237)	(538,237)	0.0%
Participación en el resultado de las asociada	0	1,853	1,853		(71,033)	(72,886)	-3933.4%
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(157,798)	(60,969)	96,829	-61.4%	494,908	555,877	-911.7%
Impuestos a la utilidad	32,394	(27,529)	(59,923)	-185.0%	(267,556)	(240,027)	871.9%
Ganancia (Pérdida) integral del ejercicio	(125,404)	(88,498)	36,906	-29.4%	227,352	315,850	-356.9%

*Nota: en mayo 2014 nace Be Grand, como la empresa desarrolladora enfocada exclusivamente en proyectos residenciales. Por lo tanto, la información financiera al cierre de 2014 sólo refleja 8 meses de operación. La Compañía no ha preparado información financiera proforma de dicho periodo.

La siguiente tabla representa el cambio porcentual del tercer trimestre de 2017 en comparación con el mismo periodo de 2016:

Concepto / Periodo	SEPT2016	SEPT2017	VARIACION 2016-2017	% CRECIM
Ingresos de operación:				
Ingresos por enajenación de departamentos	2,600,763	2,328,871	(271,892)	-10.5%
Otros ingresos operativos	12,212	47,408	35,196	288.2%
Ingresos Netos	2,612,975	2,376,279	(236,696)	-9.1%
Costo de ventas	(1,481,810)	(1,395,478)	86,332	5.8%
Utilidad (Pérdida) Bruta	1,131,165	980,801	(150,364)	-13.3%
Gastos de operación:				
Gastos de administración*	(280,538)	(237,967)	42,571	-15.2%
Gastos de venta	(206,469)	(132,380)	74,089	-35.9%
Total de Gastos de Operación	(487,007)	(370,347)	116,660	-24.0%
Utilidad (Pérdida) de operación	644,158	610,454	(33,704)	-5.2%
Resultado de financiamiento:				
Intereses devengados a favor	39,791	29,242	(10,549)	-26.5%
Intereses devengados a cargo	(63,954)	(41,492)	22,462	-35.1%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(3,720)	(28,974)	(25,254)	678.9%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,076	(359)	(1,435)	-133.4%
	(26,807)	(41,583)	(14,776)	55.1%
Venta de Acciones (Pérdida) utilidad	(775,009)	(40,456)	734,553	
Participación en el resultado de las asociada	(18,666)	(159)	18,507	
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(176,324)	528,256	704,580	399.6%
Impuestos a la utilidad	(54,691)	(167,411)	(112,720)	206.1%
Ganancia (Pérdida) integral del ejercicio	(231,015)	360,845	591,859	256.2%

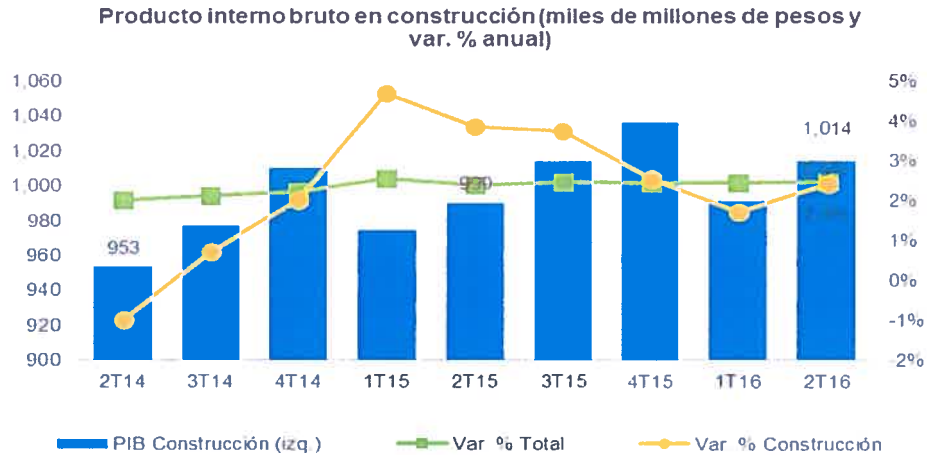
*Nota: En septiembre 2016 el Emisor realiza una reclasificación entre los gastos de administración y venta de acciones. Ésta es atribuible a una disminución de Crédito Mercantil por la venta del 49% de las acciones de Promociones y Servicios Alto Polanco S.A de C.V. Dado que su naturaleza es no recurrente y no tiene que ver con la operación del negocio.

Situación Económica

El crecimiento del mercado inmobiliario en México ha sido moderado en los últimos años, se espera que el mercado sea impulsado por una urbanización estable de la población en México, crecimiento constante del PIB, crecimiento del poder adquisitivo de la clase media y el crecimiento al crédito hipotecario, aumentando los precios y la demanda de inmuebles.

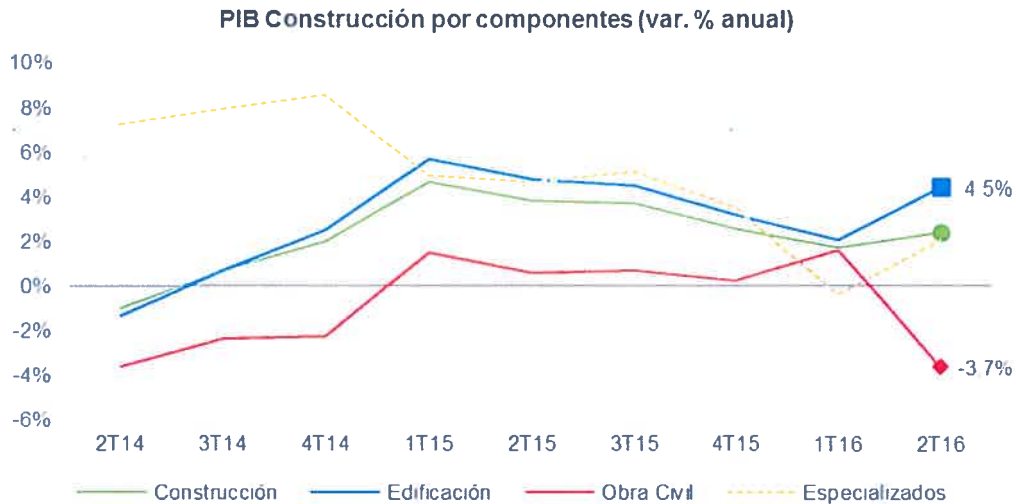
El FMI estimó para México en 2016 y 2017 una tasa de crecimiento del PIB de 2.1% y 2.3% respectivamente los cuales reflejan una desaceleración económica comparado con el 2014 y 2015 que fue de 2.2% y 2.5% respectivamente, aunque resaltan un crecimiento constante y estable para la economía mexicana. El PIB de construcción en México aumentó 2.6% en 2015 con respecto al año anterior con la edificación como principal motor de crecimiento contra el avance de la obra civil. La construcción residencial y la edificación productiva son los sectores que tuvieron mejor desempeño en el sector de la construcción durante el 2015, aunque el crecimiento de la construcción disminuyó con respecto a años anteriores sigue creciendo a un ritmo similar a la economía.

Las expectativas del sector de construcción, principalmente enfocado a la construcción de obra civil eran positivas después de la presentación del plan nacional de infraestructura, aunque los resultados muestran que la obra civil se desaceleró. La caída de los precios del petróleo ha influido en el presupuesto gubernamental, el cual impacta de manera directa el presupuesto para obra civil en el país. El PIB del sector de la construcción presentó un desempeño por arriba de todos los sectores de la economía con la edificación creciendo a un 4.5% anual acumulado al segundo trimestre de 2016 lo contrario contra la edificación de obra civil que ha caído en un 3.7%.



Fuente: BBVA Research con datos del SCNM e INEGI

Fuente: BBVA Research con datos del SCNM e INEGI



Después de la caída del sector inmobiliario en la crisis de 2008 hubo mayor regulación, reducción de subsidios gubernamentales y reformas que influyeron en la salida de la bolsa de valores de importantes desarrolladores de vivienda enfocados principalmente al desarrollo de vivienda de interés social. Sin embargo, el sector de vivienda media y residencial tuvo un menor impacto y una mejor recuperación post crisis.

Factores que afectan los resultados de la Compañía

Ventas

Los ingresos del Emisor provienen principalmente de la comercialización de departamentos y usos asignados (bodegas y cajones de estacionamiento). La compañía realiza el reconocimiento de sus ingresos con base en NIIF, la cual entre otras cosas señala que los ingresos deben ser reconocidos cuando i) se transfieren al comprador, los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, sin retener ningún control efectivo sobre la misma, y ii) es posible determinar confiablemente el ingreso derivado de la operación en cuestión. Estos supuestos se materializan en el momento de la escrituración, momento en el cual la compañía realiza el reconocimiento de los ingresos. Parte de la estrategia de la empresa busca estabilizar el número de entregas anuales, de manera que no existan variaciones significativas año contra año en ingresos. No obstante lo anterior, los proyectos entre si tienen diferentes plazos de construcción, lo cual puede provocar la acumulación de unidades pendientes de escriturar en un periodo contra otro.

Concepto/ Periodo	2014	% S/Ventas	2015	% S/Ventas	2016	% S/Ventas
Ingresos Por Venta de departamentos	564,188	97.9%	1,653,674	95.4%	3,217,258	96.9%
Ingresos por Usos Asignados (Bodegas, cajones de estacionamiento)			5,439	0.3%	2,456	0.1%
Comisiones por Venta	7,481	1.3%	6,462	0.4%	99,000	3.0%
Management Fee			16	0.0%		
Development Fee	4,224	0.7%	42,617	2.5%		
Ingresos por Construccion	258	0.0%	25,068	1.4%	2,074	0.1%
Total de Ingresos	576,151		1,733,276		3,320,788	

Concepto/ Periodo	Sept 2017	% S/Ventas	Sept 2016	% S/Ventas
Ingresos Por Venta de departamentos	2,203,528	94.6%	2,600,763	100.0%
Ingresos por Usos Asignados (Bodegas, cajones de estacionamiento)	3,958	0.2%	-	0.0%
Comisiones por Venta	3,990	0.2%	-	0.0%
Development Fee	1,000	0.0%	-	0.0%
Ingresos por Construccion	116,395	5.0%	-	0.0%
Total de Ingresos	2,328,871		2,600,763	

Adicionalmente, el Emisor recibe otros ingresos operativos derivado de las penalidades aplicadas a clientes bajo el concepto de intereses moratorios, además de la ocasional venta de acabados y accesorios que algunos clientes solicitan.

Costo de Ventas y Gastos de Operación

El costo de ventas es conformado principalmente por el costo originado por la construcción de los desarrollos, los costos de financiamiento derivados de créditos utilizados para financiar la construcción de proyectos y los costos adicionales como Licencias y Permisos, supervisión de obra, entre otros. El Costo se aplica con base en los indivisos al momento de la escrituración de cada unidad. Los costos de financiamiento que no están directamente relacionados a créditos utilizados para financiar la construcción de proyectos y que por lo general se generan en subsidiarias del grupo que no realizan actividades de desarrollo inmobiliario, se envían directamente a resultados dentro del Costo Integral de Financiamiento.

Los gastos de operación se conforman por los gastos incurridos para fines de la comercialización, administración y operación de los proyectos inmobiliarios.

Concepto/Periodo	2014	2015	VARIACION 2014-2015	2016	VARIACION 2015-2016
Gastos Operativos	33,885	13,762	(20,123)	0	(13,762)
Gastos de Venta	119,937	195,785	75,848	240,237	44,452
Gastos de Administracion	125,985	146,125	20,140	337,663	191,538
Total de Gastos de Operación	279,807	355,672	75,865	577,900	222,228

Concepto/Periodo	Sept 2016	Sept 2017	VARIACION 2016-2017
Gastos Operativos	0	0	0
Gastos de Venta	(206,469)	(132,380)	74,089
Gastos de Administracion*	(280,538)	(237,967)	42,571
Total de Gastos de Operación	(487,007)	(370,347)	116,660

*Nota: En septiembre 2016 el Emisor realiza una reclasificación entre los gastos de administración y venta de acciones. Ésta es atribuible a una disminución de Crédito Mercantil por la venta del 49% de las acciones de Promociones y Servicios Alto Polanco S.A de C.V. Dado que su naturaleza es no recurrente y no tiene que ver con la operación del negocio.

- **Gastos de Administración y Operación.** Son todos aquellos que se derivan de la coordinación de los distintos proveedores y colaboradores que participan en actividades relacionadas con la construcción y operación de cada desarrollo. Bajo este mismo rubro se contabilizan los gastos relacionados a trabajos de arquitectura e ingeniería, diversas gestorías, impuestos prediales e instalaciones diversas (ej., luz, agua, drenaje, entre otros).
- **Gastos de Venta.** Son todos aquellos relacionados al gasto en publicidad y mercadotecnia realizado por la Compañía para fines de la promoción y venta de los proyectos.

Ingresos y costos financieros

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en el momento de la transacción.

Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio del último día del mes y el resultado neto se registra dentro de la utilidad (o pérdida) cambiaria del periodo.

La Compañía tiene una exposición limitada a riesgos de mercado que resulten de la compra de materiales, debido a que las operaciones de la compañía son realizadas principalmente en moneda nacional y a través de firmar contratos a precio alzado y/o administración de máximo costo garantizado. Be Grand busca minimizar su exposición al riesgo de tipo de cambio a través de la contratación de coberturas. El costo financiero se puede ver afectado por un incremento en la tasa de referencia, para efectos de lo cual la Compañía contrata coberturas sobre tasa de interés.

i. Resultados de Operación

Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, comparado con el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016.

Ventas

Las ventas disminuyeron 10.5% a \$2,328 millones de Pesos al 30 de septiembre de 2017 en comparación con los \$2,601 millones de Pesos al término del mismo periodo del año 2016. Esta disminución refleja principalmente los distintos periodos de escrituración de cada proyecto.

A Septiembre 2017		
Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas
Be Grand 1	\$ 490,836	49
Be Grand 2	\$ 1,708,865	325
Prosepol	\$ 3,826	1
	<u>\$ 2,203,527</u>	<u>375</u>

Precio Promedio 2017: \$5,876

A Septiembre 2016		
Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas
Be Grand 1	\$ 735,698	164
Be Grand 2	\$ 117,602	34
Prosepol	\$ 1,258,594	382
Coyoacan	\$ 280,339	72
R Canoa	\$ 208,531	21
	<u>\$ 2,600,763</u>	<u>673</u>

Precio Promedio 2017: \$3,864

*Nota: Los precios promedio se calculan exclusivamente sobre los ingresos por ventas de departamentos, no incluye otros ingresos.

Costo de Ventas

El costo de ventas disminuyó 6% en el tercer trimestre de 2017 respecto del mismo período en 2016. Esta variación se debe principalmente a que el costo de ventas es proporcional a la escrituración al tener en este periodo un menor número de unidades escrituradas también el costo de ventas disminuye.

Utilidad Bruta

Durante los nueve primeros meses del año 2017 la utilidad bruta (incluyendo otros ingresos operativos) presentó un deterioro de \$150 millones de Pesos al llegar a \$980,8 millones de Pesos, con un margen bruto de 41% en comparación con el 43% registrado en el mismo periodo del año 2016. El deterioro de 2% en el margen bruto se atribuye a que al ser un margen reducido el impacto es la gama de departamentos que se escrituran en el periodo.

Gastos de Operación

Los gastos de operación (excluyendo depreciación y amortización) disminuyeron como porcentaje de las ventas en 3 puntos porcentuales al pasar de 18% durante los nueve primeros meses de 2016 a 15% durante el mismo periodo del año 2017. La disminución es atribuible principalmente a que se realizó la fusión de una compañía, en febrero 2017, la compañía se desinvirtió de una de las compañías que termino su desarrollo, esto genero eficiencias en muchos rubros de gastos ya que también no se requiere de un esfuerzo de ventas. El gasto nominal entre ambos periodos corresponde a un deterioro del 24%.

UAFIDA

El UAFIDA aumentó 473% para llegar a \$545 millones de Pesos en los primeros nueve meses de 2017, en comparación con los -\$146 millones de Pesos del mismo periodo del año anterior. El aumento en el UAFIDA por \$691.3 millones de Pesos es atribuible a que la compañía durante el 2016 registro una pérdida en venta de acciones por \$775 millones de pesos mientras que en 2017 la desinversión de otra compañía solo genero una perdida contable \$40 millones de pesos.

Utilidad de Operación

Durante los primeros nueve meses de 2017 la utilidad de operación presentó un decremento de 5%, equivalente a \$34 millones de Pesos al cerrar en \$610 millones de Pesos en comparación con los 644 millones de Pesos del mismo periodo en 2016. Esta variación se debe a que hasta este periodo se contabilizan menores ventas respecto del mismo periodo 2016.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta consolidada de los primeros nueve meses del año 2017 aumentó \$592 millones de Pesos para cerrar en \$361 millones de Pesos en comparación con los -\$231 millones de Pesos del

mismo periodo del año 2016, debido a las desinversiones de compañías realizadas por la Compañía.

Impuestos a la Utilidad

El aumento en la cuenta de impuestos a la utilidad de \$112 millones de Pesos al cerrar con \$167 millones de Pesos en comparación con los \$55 millones de Pesos del mismo periodo del año anterior se debe al cálculo de los impuestos diferidos y el ajuste derivado de las diferencias temporales entre las partidas fiscales y contables de los desarrollos que se escrituraron.

Estado de Situación Financiera

	Al 30 de septiembre 2016 (No Auditado)	Al 30 de septiembre 2017 (No Auditado)
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	658,868	793,350
Partes relacionadas	443,132	304,954
Cuentas por cobrar	388,536	75,710
Impuestos por recuperar	39,623	49,219
Total del activo corriente	1,530,159	1,223,233
Activo no corriente:		
Depósitos en garantía	31,753	1,203
Inversión en asociada	38,581	109,235
Crédito mercantil	229,299	231,495
Desarrollo inmobiliario	4,364,056	4,865,147
Mobiliario y equipo, neto	13,979	23,159
Instrumentos financieros derivados	3,720	-
Activos por impuestos diferidos	244,237	163,481
Total del activo no corriente	4,925,625	5,393,721
Total del activo	6,455,784	6,616,953
Pasivo y capital contable		
Pasivo corriente:		
Deuda a corto plazo	166,667	464,664
Proveedores y otras cuentas por pagar	535,260	214,282
Impuestos y contribuciones por pagar	155,803	2,521
Anticipos de clientes	2,315,757	2,081,162
Partes relacionadas	14,897	165,462
Total del pasivo corriente	3,188,384	2,928,091
Pasivo no corriente:		
Deuda a largo plazo	2,018,054	1,933,934
Instrumentos financieros derivados	-	6,117
Pasivos por impuestos diferidos	-	247,064
Total del pasivo no corriente	2,018,054	2,187,115
Total del pasivo	5,206,438	5,115,206
Capital contable (Nota 13):		
Capital social	1,021,484	1,568,184
Capital social suscrito no exhibido	(50)	0
	1,021,434	1,568,184
Resultados acumulados:		
Reserva legal	1,725	880
De años anteriores	(619,171)	(932,843)
Del año	(231,015)	377,490
	(850,186)	(555,353)
Otras cuentas de capital	(71,500)	(445,833)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	101,473	567,878
Participación no controladora	1,147,873	933,869
Suma el capital	1,249,346	1,501,747
Suman los pasivos y capital	6,455,784	6,616,953

Durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017, Be Grand realizó inversiones de capital por \$15 millones de Pesos, de los cuales \$10 millones de Pesos, equivalente al 67% del total de las inversiones, se destinaron a compra de activos duraderos. Los restantes \$5 millones de

Pesos fueron destinados a la inversión en subsidiarias con desarrollos en proyecto.

Desarrollo Inmobiliario

El saldo en la cuenta de Desarrollo Inmobiliario al cierre del tercer trimestre del año 2017 aumentó \$501 millones de pesos para cerrar en \$4,865 millones de Pesos en comparación con los \$4,364 millones de pesos del mismo periodo del año 2016, principalmente por el efecto incremental de la construcción de los desarrollos.

Impuestos por Pagar – Neto

El saldo de la cuenta de impuestos por pagar (neto de impuestos por recuperar) al 30 de septiembre de 2017 asciende a \$47 millones de pesos, y está integrado principalmente por Impuesto al Valor agregado corriente y diferido, así como retenciones e impuestos sobre nóminas por pagar.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar de la Compañía al 30 de septiembre de 2017 ascendían a \$214 millones de Pesos, al 30 de septiembre de 2016 estas mismas cuentas ascendían a \$535 millones. La variación de \$321 millones surge como consecuencia de la política de pagos de la compañía a sus proveedores.

Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre 2017 la Compañía presenta una disminución en sus cuentas por cobrar de \$313 millones de pesos, pasando de \$389 millones de pesos en septiembre 2016 a \$76 millones en septiembre 2017. La disminución en las cuentas por cobrar de la compañía se integra por la cobranza obtenida de las unidades escrituradas, así como la aplicación de pagos de servicios obtenidos.

Deuda Bancaria

El total de la Deuda Bancaria al cierre de los primeros nueve meses del año 2017 aumentó \$214 millones de pesos para cerrar en \$2,399 millones de Pesos en comparación con los \$2,185 millones de pesos del mismo periodo del año 2016, debido a la necesidad de los proyectos de invertir en la construcción de los desarrollos.

Costos Financieros

Los costos financieros disminuyeron \$2 millones durante los primeros nueve meses del año 2017 para cerrar en \$119 millones de Pesos en comparación con los \$122 millones de pesos del mismo periodo del año 2016. La disminución se explica principalmente a que cada desarrollo dispone de su línea de crédito conforme a su curva de construcción, por lo tanto, esta utilización puede ser mayor comparativamente al año anterior dependiendo del estatus en el que se encuentre cada desarrollo. Esta utilización se ira diluyendo conforme se van pagando las unidades a escrituras de cada proyecto.

Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015.

Ventas

Las ventas aumentaron 91.6% para alcanzar \$3,320.8 millones de pesos al 31 de diciembre de 2016 en comparación con los \$1,733.3 millones de pesos del mismo período del año 2015. Este incremento refleja principalmente la escrituración de 766 de departamentos al cierre de diciembre

2016 con un precio promedio de \$4.2 millones, en comparación a los 479 departamentos escriturados durante el mismo periodo en 2015 con un precio promedio de \$3.5 millones.

A Diciembre 2015			A Diciembre 2016		
Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas	Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas
Be Grand 1	\$ 619,873	149	Be Grand 1	\$ 1,484,338	272
Be Grand 2	\$ 472,760	150	Be Grand 2	\$ 161,721	34
Prosepol	\$ 243,430	85	Prosepol	\$ 1,262,645	383
Coyoacan	\$ 317,611	95	Coyoacan	\$ 308,554	77
	<u>\$ 1,653,674</u>	<u>479</u>		<u>\$ 3,217,258</u>	<u>766</u>

Precio Promedio 2016: \$3,452

Precio Promedio 2016: \$4,200

**Nota: Los precios promedio se calculan exclusivamente sobre los ingresos por ventas de departamentos, no incluye otros ingresos.*

Asimismo, el auditor presenta una nota dentro del dictamen 2016 que indica una partida extraordinaria dentro de Otros Ingresos, que se origina al incluir la cancelación de efectos de actualización (B-10) de una de las subsidiarias del Emisor.

Costo de Ventas

El costo de ventas aumentó 34.5% durante los doce meses terminados en 2016 respecto de 2015, para alcanzar 1,880 millones de pesos comparado con 1,397. millones de pesos en 2015. Esa variación se debió en parte a la correlación positiva que existe entre el Costo de Ventas y las Ventas, puesto que el Costo de Ventas tiende a crecer en la misma proporción que el número de unidades escrituradas. Sin embargo, en comparación a periodos anteriores, durante este año el costo de venta aumentó en una menor proporción debido a la adopción por parte de la compañía de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de 2016, las cuales establecen la obligación de identificar los costos por unidad escriturada en cada ejercicio. Anteriormente la compañía registraba su costo de ventas con base en una estimación permitida por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la cual se asumía que los costos de venta equivalían al 83% de las ventas netas del ejercicio.

Utilidad Bruta

Durante el año completo de 2016 la utilidad bruta (incluyendo otros ingresos operativos) presentó un aumento de \$1,376. millones de pesos al llegar a \$1,712. millones de pesos, con un margen bruto de 48% en comparación con un 20% registrado en el mismo periodo del año anterior.

Gastos de Operación

Los gastos de operación (excluyendo depreciación y amortización) disminuyeron como porcentaje de las ventas al pasar de 20% durante los doce meses de 2015 a 16% durante el mismo periodo de 2016. La variación es consecuencia de un mejor aprovechamiento de la capacidad instalada de la empresa, lo cual permite lograr mayores eficiencias al momento de llevar a cabo nuevos proyectos de inversión.

UAFIDA

La UAFIDA creció 4,262% para llegar a \$528.6 millones de pesos al cierre del año completo 2016, en comparación con los \$12.1 millones de pesos del mismo periodo del año anterior. El incremento en la UAFIDA por \$516,4 millones de pesos se debe, principalmente, al incremento de escrituraciones de departamentos realizadas al cierre de diciembre de 2016 con un precio promedio de \$4.2 millones, en comparación a los 479 departamentos escriturados durante el mismo periodo en 2015 con un precio promedio de \$3.5 millones.

Concepto/Periodo	2014	2015	VARIACION 2014-2015	2016	VARIACION 2015-2016
Utilidad Neta	(125,404)	(88,498)	36,906	227,352	315,850
Intereses	51,686	67,917	16,231	28,208	(39,709)
Impuestos	(32,394)	27,529	59,923	267,556	240,027
Dep y Amort	5,572	5,169	(403)	5,480	311
UAFIDA	(100,540)	12,117	112,657	528,596	516,479

Utilidad de Operación

Durante los doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2016 la utilidad de operación presentó un incremento de \$1'140.7 millones de pesos al cerrar en \$1'134.5 millones de pesos en comparación con los -\$6.2 millones de pesos del mismo periodo en 2015.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta consolidada del año 2016 aumentó 315.8 millones de pesos para cerrar en \$227.4 millones de pesos en comparación con los -\$88.5 millones de pesos del año anterior.

Impuestos a la Utilidad

El impuesto a la utilidad del año completo de 2016 fue por \$267.6 millones de pesos, el cual presentó un aumento de \$240 millones de pesos en comparación con el año anterior, derivado de la generación de utilidades como consecuencia de la escrituración.

Estado de Situación Financiera

Be Grand S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias Estados consolidados de situación financiera (Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de Diciembre de		
	2016	2015	2014
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	627,772	416,934	223,140
Partes relacionadas	463,879	263,582	80,612
Cuentas por cobrar	303,118	46,015	5,653
Impuestos por recuperar	44,577	17,839	9,309
Total del activo corriente	1,439,346	744,370	318,714
Activo no corriente:			
Depósitos en garantía	32,264	218	-
Inversión en asociada	104,017	25,723	-
Crédito mercantil	231,495	449,605	449,605
Desarrollo inmobiliario	3,516,564	4,774,616	3,953,199
Mobiliario y equipo, neto	12,727	18,619	19,539
Instrumentos financieros derivados	8,317	-	-
Activos por impuestos diferidos	948,826	978,120	704,263
Total del activo no corriente	4,854,210	6,246,901	5,126,606
Total del activo	6,293,556	6,991,271	5,445,320
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente:			
Deuda a corto plazo	166,667	211,111	427,676
Proveedores y otras cuentas por pagar	514,823	695,672	533,976
Impuestos y contribuciones por pagar	14,099	829	4,266
Anticipos de clientes	2,239,760	1,990,090	1,038,106
Otros anticipos recibidos	-	40,000	40,021
Partes relacionadas	2,282	6,871	95,398
Total del pasivo corriente	2,937,631	2,944,573	2,139,443
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	2,109,034	2,426,912	1,801,035
Instrumentos financieros derivados	-	-	8,632
Pasivos por impuestos diferidos	864,435	959,856	669,955
Total del pasivo no corriente	2,973,469	3,386,768	2,479,622
Total del pasivo	5,911,100	6,331,341	4,619,065
Capital contable:			
Capital social	1,468,084	1,021,484	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	(50)	(50)	(50)
	1,468,034	1,021,434	1,021,434
Resultados acumulados:			
Reserva legal	1,725	1,725	1,725
De años anteriores	(789,824)	(203,231)	0
Del año	215,984	(88,498)	(125,404)
	(573,840)	(291,729)	(125,404)
Otras cuentas de capital	(524,831)	(71,500)	(71,500)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	371,088	659,930	826,255
Participación no controladora	11,368	-	0
Suma el capital	382,456	659,930	826,255
Suman los pasivos y capital	6,293,556	6,991,271	5,445,320

Durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016, Be Grand realizó inversiones por \$446.6 millones de pesos, equivalente al 100% del total de las inversiones, las cuales se destinaron en su totalidad a aportaciones de capital para la compra de terrenos, principalmente relacionados a los proyectos de BG Del Valle, BG Del Valle 2.

Desarrollo Inmobiliario

Al cierre del 31 de diciembre de 2016, la partida de Desarrollo Inmobiliario disminuyó en \$1,258 millones de pesos contra el mismo periodo de 2015 cerrando en \$3,516.5 millones de pesos. Este decremento se atribuye principalmente a la disminución de la reserva de Costo de Ventas ocurrida como resultado de la escrituración de unidades conforme a NIIF.

Concepto/ Periodo	2014	2015	Variacion 2014-2015	2016	Variacion 2015-2016
Terreno	1,887,061	1,887,061	-	2,094,984	207,923
Construccion En Proceso	2,774,158	4,142,124	1,367,966	6,333,614	2,191,490
Anticipos para construccion	30,154	219,946	189,792	409,355	189,409
Costo de Venta por Aplicar	- 738,174	- 1,474,515	- 736,341	- 5,321,389	- 3,846,874
Total	3,953,199	4,774,616	821,417	3,516,564	- 1,258,052

Impuestos por Pagar – Neto

El saldo de la cuenta de impuestos por pagar (neto de impuestos por recuperar) al 31 de diciembre de 2016 asciende a \$30.5 millones de Pesos, y está integrado principalmente por Impuesto al Valor Agregado (IVA) Acreditable y saldos a favor de Impuesto Sobre la Renta (ISR).

Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía presenta una disminución en sus cuentas por pagar de \$180 millones de pesos, pasando de \$695.7 millones de pesos en 2015 a \$514.8 millones en 2016.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía presenta un incremento en sus cuentas por cobrar de \$257.1 millones de pesos, pasando de \$46 millones de pesos en 2015 a \$303.1 millones en 2016. El incremento en las cuentas por cobrar de la compañía se integra por los saldos derivados de los montos que los clientes financian a través de alguna institución hipotecaria, de manera que si al cierre de cada periodo tenemos montos por recibir de estas operaciones el saldo de la cuenta tiene a incrementarse de manera temporal.

Deuda Bancaria

Al 31 de diciembre de 2016, la deuda total de la Compañía disminuyó en \$362.3 millones de pesos, al cerrar en los \$2,275.7 millones de pesos en comparación con los \$2.638 millones de pesos en la misma fecha del año anterior. A esta misma fecha, la Deuda Neta consolidada de la Compañía en comparación con el 31 de diciembre de 2015, disminuyó en \$573.1 millones de pesos, al cerrar en \$1,647.9 millones de pesos al 31 de diciembre de 2016 en comparación con los \$2,221.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015. Esta disminución es atribuible al reconocimiento relacionado con el número de escrituraciones.

Al 31 de diciembre de 2016, como porcentaje de la deuda bancaria total, la deuda de largo plazo pasó de 92% en el 2015 al 93% en 2016. Durante 2016 y 2015 el total de la deuda bancaria estuvo denominada en Moneda Nacional.

Costos Financieros

Al 31 de diciembre 2016 La Compañía presenta una disminución del costo financiero en \$38.5 millones de pesos pasando de \$240.5 millones al cierre de diciembre 2015 a \$202 en diciembre 2016. La variación se debe principalmente a la disminución en el saldo insoluto dispuesto de las líneas de crédito, derivado de las amortizaciones que se generan al pagar los valores de liberación de cada unidad escriturada.

Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2014.

Ventas

Las ventas aumentaron 200.8% equivalente a \$1,733.3 millones de pesos al 31 de diciembre del 2015 en comparación con los \$576.2 millones de pesos del mismo periodo del año 2014. Este incremento refleja que se escrituraron 189 de departamentos durante 2014 con un precio promedio de \$2.9 millones, en comparación a los 479 departamentos escriturados durante el mismo periodo en 2015 con un precio promedio de \$3.5 millones.

A Diciembre 2015			A Diciembre 2014		
Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas	Compañía	Ventas \$ '000	Uds Vendidas
Be Grand 1	\$ 619,873	149	Be Grand 1	\$ 122,478	38
Be Grand 2	\$ 472,760	150	Be Grand 2	\$ 378,707	128
Prosepol	\$ 243,430	85	Coyoacan	\$ 63,002	23
Coyoacan	\$ 317,611	95		\$ 564,187	189
	\$ 1,653,674	479			

Precio Promedio 2016: \$3,452

Precio Promedio 2016: \$2,985

**Nota: Los precios promedio se calculan exclusivamente sobre los ingresos por ventas de departamentos, no incluye otros ingresos.*

Costo de Ventas

El costo de ventas aumentó 245.6% durante los doce meses terminados en 2015 respecto de 2014, para alcanzar 1,397.7 millones de pesos, comparado con 404.4 millones de pesos en 2014. Esta variación se debió principalmente al incremento en ventas durante el mismo periodo, así como a la correlación positiva existente entre ventas y costos de ventas. Cabe mencionar que dicho costo incluye los ajustes derivados del costo de la Torre 1 del proyecto BG Alto Polanco, el cual fue adquirido como negocio en marcha a través de la adquisición de la empresa Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V.

Utilidad Bruta

Durante los doce meses terminados en 2015 la utilidad bruta (incluyendo otros ingresos operativos) de la Compañía presentó un incremento de \$149.8 millones de pesos al llegar a \$335.7 millones de pesos con un margen bruto de 20% en comparación con el 31% en el mismo periodo del año anterior. El deterioro de 11 puntos porcentuales en el margen bruto se atribuye a los ajustes realizados al costo de venta real de la compañía explicados anteriormente.

Gastos de Operación

Los gastos de operación (excluyendo depreciación y amortización) disminuyeron como porcentaje de las ventas al pasar de 47% durante el año completo 2014 a 20% durante 2015. Dicho decremento es atribuible principalmente al incremento de escrituraciones de las unidades de los

distintos proyectos. La Compañía no registra ingresos sino hasta el momento de la escrituración de las unidades. Es decir, los ingresos solo se reconocen al momento de escriturar las unidades. Sin embargo, los gastos si se reconocen en cada periodo al momento que estos ocurren. Este desfase entre el reconocimiento de ingresos y el reconocimiento de gastos, es lo que provoca una variación de periodo a periodo en el nivel de gastos representado como porcentaje de las ventas.

UAFIDA

La UAFIDA pasó de -\$100.5 millones de pesos en 2014 a \$12.1 millones de pesos al cierre del 2015. Este incremento en la UAFIDA por \$112.7 millones de pesos es atribuible al incremento en los ingresos por la escrituración de las unidades que estuvieron en proceso de construcción en periodos anteriores.

Utilidad de Operación

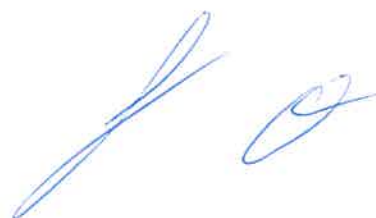
Para el año completo de 2015 la utilidad de operación se incrementó en \$87.7 millones de pesos al cerrar en -\$6.2 millones de pesos en comparación con los -\$93.9 millones de pesos del mismo periodo en 2014. Lo anterior se debió principalmente al incremento en los ingresos derivado de las escrituraciones en los proyectos BG Coyoacán Torre 7 y 8, BG Coapa Fase 1 y BG Lomas Fase 1.

Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta consolidada del año 2015 aumentó de -\$125.4 millones de pesos en el 2014 a -\$88.5 millones de pesos en el 2015. El aumento de \$36.9 millones de Pesos se debió al inicio del proceso de escrituración de unidades en el proyecto de BG Alto Polanco T1.

Impuestos a la Utilidad

El impuesto a la utilidad durante el 2015 asciende a la cantidad de \$27.5 millones de pesos, el cual representó una disminución de \$59.8 millones de pesos en comparación con el impuesto del año 2014 que ascendía a \$32.3 millones de pesos, año en cual se registró una provisión de impuesto diferido, que al amortizar las pérdidas contra la generación de utilidades por escrituración de departamentos; se va generando un deterioro del impuesto a favor determinado en ejercicios anteriores.



Estado de Situación Financiera

Be Grand S.A.P.I de C.V. y Subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de Diciembre de		
	2016	2015	2014
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	627,772	416,934	223,140
Partes relacionadas	463,879	263,582	80,612
Cuentas por cobrar	303,118	46,015	5,653
Impuestos por recuperar	44,577	17,839	9,309
Total del activo corriente	1,439,346	744,370	318,714
Activo no corriente:			
Depósitos en garantía	32,264	218	-
Inversión en asociada	104,017	25,723	-
Crédito mercantil	231,495	449,605	449,605
Desarrollo inmobiliario	3,516,564	4,774,616	3,953,199
Mobiliario y equipo, neto	12,727	18,619	19,539
Instrumentos financieros derivados	8,317	-	-
Activos por impuestos diferidos	948,826	978,120	704,263
Total del activo no corriente	4,854,210	6,246,901	5,126,606
Total del activo	6,293,556	6,991,271	5,445,320
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente:			
Deuda a corto plazo	166,667	211,111	427,676
Proveedores y otras cuentas por pagar	514,823	695,672	533,976
Impuestos y contribuciones por pagar	14,099	829	4,266
Anticipos de clientes	2,239,760	1,990,090	1,038,106
Otros anticipos recibidos	-	40,000	40,021
Partes relacionadas	2,282	6,871	95,398
Total del pasivo corriente	2,937,631	2,944,573	2,139,443
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	2,109,034	2,426,912	1,801,035
Instrumentos financieros derivados	-	-	8,632
Pasivos por impuestos diferidos	864,435	959,856	669,955
Total del pasivo no corriente	2,973,469	3,386,768	2,479,622
Total del pasivo	5,911,100	6,331,341	4,619,065
Capital contable:			
Capital social	1,468,084	1,021,484	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	(50)	(50)	(50)
	1,468,034	1,021,434	1,021,434
Resultados acumulados:			
Reserva legal	1,725	1,725	1725
De años anteriores	(789,824)	(203,231)	0
Del año	215,984	(88,498)	(125,404)
	(573,840)	(291,729)	(125,404)
Otras cuentas de capital	(524,831)	(71,500)	(71,500)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	371,088	659,930	826,255
Participación no controladora	11,368	-	0
Suma el capital	382,456	659,930	826,255
Suman los pasivos y capital	6,293,556	6,991,271	5,445,320

Desarrollo Inmobiliario

Para el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2015, la partida de Desarrollo Inmobiliario presentó un aumento de \$821.4 millones de pesos, pasando de \$3,953.2 millones de pesos al 31 de diciembre de 2014 a \$4,774.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015. Dicho aumento se atribuye a que durante dicho ejercicio hubo un mayor número de unidades en construcción en comparación con el número de unidades en fase de escrituración.

Concepto/ Periodo	2014	2015	Variacion 2014-2015
Terreno	1,887,061	1,887,061	-
Construccion En Proceso	2,774,158	4,142,124	1,367,966
Anticipos para construccion	30,154	219,946	189,792
Costo de Venta por Aplicar	- 738,174	- 1,474,515	- 736,341
Total	3,953,199	4,774,616	821,417

Impuestos por Pagar – Neto

El saldo de la cuenta de impuestos por pagar (neto de impuestos por recuperar) al 31 de diciembre de 2015 asciende a -\$17.0 millones de Pesos, y está integrado principalmente por Impuesto al valor Agregado (IVA) Acreditable y saldos a favor de Impuesto Sobre la Renta (ISR).

El saldo de la cuenta de impuestos por pagar (neto de impuestos por recuperar) al 31 de diciembre de 2014 asciende a -\$5.0 millones de Pesos, y está integrado principalmente por Impuesto al Valor Agregado (IVA) Acreditable y saldos a favor de Impuesto Sobre la Renta (ISR).

Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2014 las cuentas por pagar de la Compañía ascendían a \$533.9 millones de pesos, mientras que al 31 de diciembre de 2015 estas mismas cuentas ascendían a \$695.6 millones. El incremento de \$161.7 millones se explica principalmente por las provisiones de pago a proveedores realizadas durante el primer mes del año 2015 relativas a proyectos específicos, así como por el incremento en los saldos de la cuenta de proveedores (cuentas por pagar) y en los saldos de las cuentas relacionadas al avance de obra, ambos directamente relacionados con un incremento en el nivel de actividad de desarrollo y construcción en comparación con el año previo.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía presenta un incremento en sus cuentas por cobrar de \$40.3 millones de pesos, pasando de \$5.6 millones de pesos en 2014 a \$46 millones en 2015. El incremento en las cuentas por cobrar de la compañía se integra por los saldos derivados de los montos que los clientes financian a través de alguna institución hipotecaria, de manera que si al cierre de cada periodo tenemos montos por recibir de estas operaciones el saldo de la cuenta tiene a incrementarse de manera temporal.

Deuda Bancaria

Al 31 de diciembre de 2015, la deuda total de la Compañía aumentó en \$409.3 millones de pesos, al cerrar en \$2,638 millones de pesos en comparación con los \$2,228.7 millones de pesos en la misma fecha del año anterior. La Deuda Neta consolidada de la Compañía en comparación con el 31 de diciembre de 2014, aumentó \$215.5 millones de pesos, al cerrar en \$2,221.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015 en comparación con los \$2,005.6 millones de pesos en la misma fecha del año anterior. Este aumento es atribuible al incremento en la disposición de las líneas de crédito puente contratadas para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios, principalmente por el arranque de la línea de crédito para la Torre 2 de BG Alto Polanco.

Al 31 de diciembre de 2015, como porcentaje de la deuda bancaria total, la deuda de largo plazo pasó de 29% en el 2014 al 92% en 2015. Durante 2015 y 2014 el total de la deuda bancaria estuvo denominada en Moneda Nacional.

Costos Financieros

Al 31 de diciembre 2015 La Compañía presente un aumento del costo financiero de \$49.7 millones de pesos pasando de \$190.8 millones al cierre de diciembre 2014 a \$240.5 en diciembre 2015. El aumento es debido principalmente al incremento en el saldo insoluto dispuesto de las líneas de crédito, de acuerdo al avance de obra de los proyectos en desarrollo.

Razones Financieras

Al 30 de septiembre 2017, las razones financieras establecidas para la métrica del desempeño del negocio se muestran de la siguiente forma. La compañía acumula los gastos financieros que se reconocen como parte del costo de venta con los que se reconocen propiamente como gastos financieros en los cálculos siguientes:

- La razón de Deuda Neta definida como la Deuda Neta entre el UAFIDA de los últimos doce meses, resultó en 1.32 veces;
- El índice de cobertura de intereses definido como la UAFIDA de los últimos doce meses entre intereses netos en los últimos doce meses, resultó en 6 veces;
- El ROIC, determinado como Utilidad Neta menos Dividendos / Capital Invertido, definido este último como la suma de pasivos y capital contable menos los activos no operativos (efectivo y equivalentes, impuestos por recuperar, depósitos en garantía, instrumentos financieros derivados e impuestos diferidos) aumentó de -10% a 15% durante los doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017; y;
- El ROE, determinado como Utilidad Neta / Capital Contable de los doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017 fue de 55% en comparación con 59% del mismo período del año anterior.

Al 31 de diciembre de 2016, las razones financieras establecidas para la métrica del desempeño del negocio se muestran de la siguiente forma. La compañía acumula los gastos financieros que se reconocen como parte del costo de venta con los que se reconocen propiamente como gastos financieros en los cálculos siguientes:

- La razón de Deuda Neta definida como la Deuda Neta entre el UAFIDA de los últimos doce meses, resultó en 3.12 veces;
- La razón de Deuda Neta ajustada definida como la Deuda Neta entre UAFIDA ajustada* de los últimos doce meses, resultó 1.55 veces;
- El índice de cobertura de intereses definido como la UAFIDA de los últimos doce meses entre intereses netos en los últimos doce meses, resultó en 3.03 veces;
- El índice de cobertura de intereses ajustado, definido como la UAFIDA ajustada de los últimos doce meses entre intereses netos en el mismo periodo, resultó en 6.10 veces.
- El ROIC, determinado como Utilidad Neta menos Dividendos / Capital Invertido, definido este último como la suma de pasivos y capital contable menos los activos no operativos (efectivo y equivalentes, impuestos por recuperar, depósitos en garantía, instrumentos financieros derivados e impuestos diferidos) aumentó de -2% a 5% durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016; y;
- El ROE, determinado como Utilidad Neta / Capital Contable de los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 fue de 59% en comparación con -13% del mismo período del año anterior.

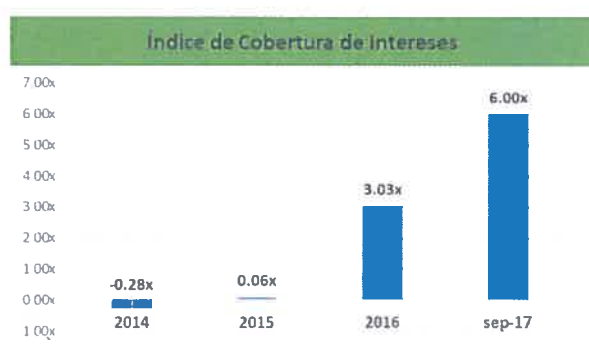
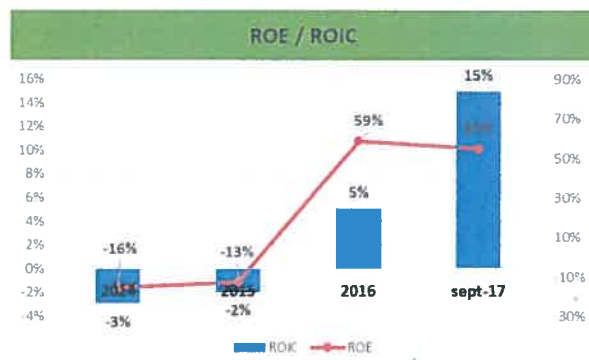
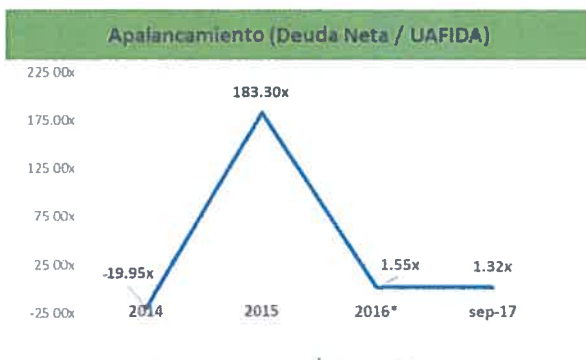
**UAFIDA ajustada: UAFIDA + el efecto del valor enviado a resultados por la venta del 49% de las acciones de PROSEPOL*

Al 31 de diciembre de 2015, las razones financieras establecidas para la métrica del desempeño del negocio se muestran de la siguiente forma:

- La razón de Deuda Neta definida como la Deuda Neta entre el UAFIDA de los últimos doce meses, resultó en 183.3 veces;
- El índice de cobertura de intereses resultó en .05 veces;
- El ROIC aumentó de -3% a -2% durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015; y
- El ROE de los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 fue de -13% en comparación con -17% del mismo período del año anterior.

Al 31 de diciembre de 2014, las razones financieras establecidas para la métrica del desempeño del negocio se muestran de la siguiente forma:

- La razón de deuda neta definida como la Deuda Neta entre el UAFIDA de los últimos doce meses de 2014, resultó en -19.95 veces;
- El índice de cobertura de intereses resultó en -.53 veces;
- El ROIC fue de -3% durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014; y
- El ROE de los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 fue de -17%.



Datos Relevantes

Durante el periodo de 2016, La Compañía realizó la venta del 49% de las acciones de Promociones y Servicios Alto Polanco S.A. De C.V., originando un reconocimiento, de conformidad con la NIIF, en la partida de gastos de operación relacionado a la disminución del Crédito Mercantil.

La subsidiaria "Consocio ABA" conservaba en sus registros un efecto de actualización por índices inflacionarios calculado con base en el boletín contable B-10 que quedo sin efectos, de manera que ante un escenario de inflación controlada se cancelaron los efectos históricos de este cálculo,

esto generó una partida positiva en el estado de resultados por \$242 millones.

Análisis Comparativo de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

Las siguientes tablas resumen las principales cuentas del estado de resultados, incluyendo la tasa de crecimiento observado en los ejercicios concluidos entre 2016, 2015 y 2014.

Concepto / Período	2014	2015	VARIACION 2014-2015	% CRECIM	2016	VARIACION 2015-2016	% CRECIM
Ingresos de operación:							
Ingresos por enajenación de departamentos	576,151	1,733,276	1,157,125	200.8%	3,320,788	1,587,512	91.6%
Otros ingresos operativos	14,146	13,920	226	-1.6%	271,682	257,762	1851.7%
	590,297	1,747,196	1,156,899		3,592,470	1,845,274	
Costo de ventas	404,400	1,397,731	993,331	245.6%	1,880,033	482,302	34.5%
	185,897	349,465	163,568	88.0%	1,712,437	1,362,972	390.0%
Gastos de operación:							
Gastos de administración	125,985	146,125	20,140	16.0%	337,663	191,538	131.1%
Gastos de venta	119,937	195,785	75,848	63.2%	240,237	44,452	22.7%
Otros gastos operativos	33,885	13,762	20,123	-59.4%	-	13,762	-100.0%
	279,807	355,672	75,865	27.1%	577,900	222,228	62.5%
Utilidad (Pérdida) de operación	(93,910)	(6,207)	87,703	-93.4%	1,134,537	1,140,744	-18378.3%
Resultado de financiamiento:							
Intereses devengados a favor	6,915	17,987	11,072	160.1%	39,298	21,311	118.5%
Intereses devengados a cargo	- 58,601	- 85,904	- 27,303	46.6%	(67,506)	18,398	-21.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	- 8,668	8,632	17,300	-199.6%	(3,467)	12,099	-140.2%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	- 3,534	2,670	6,204	-175.6%	1,316	1,354	-50.7%
	(63,888)	(56,615)	7,273	-11.4%	(30,359)	26,256	-46.4%
Venta de Acciones (Pérdida) utilidad	-	-	-	-	(538,237)	538,237	0.0%
Participación en el resultado de las asociada	-	1,853	1,853	-	(71,033)	72,886	-3993.4%
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(157,798)	(60,969)	96,829	61.4%	494,908	555,877	-911.7%
Impuestos a la utilidad	32,394	27,529	59,923	-185.0%	267,556	240,027	871.9%
Ganancia (Pérdida) Integral del ejercicio	(125,404)	(88,498)	36,906	-29.4%	227,352	315,850	-356.9%

ii. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Situación Financiera

Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2016, los activos totales de la Compañía disminuyeron a 6,293.6 millones de pesos, comparado con \$6,991.3 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015. La reducción es principalmente consecuencia de las escrituraciones de ese periodo, que redujeron el rubro de desarrollo inmobiliario de \$4,774.6 a \$3,516.6 millones y se reconocieron como ingresos. Esto se compensó parcialmente con incrementos moderados en el activo circulante

Al 31 de diciembre de 2015, los activos totales de la Compañía ascendieron a \$6,991.3 millones de pesos, comparado con \$5,383.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2014. El incremento es principalmente consecuencia del avance de obra de los proyectos en marcha, que incrementaron el rubro de desarrollo inmobiliario de \$3,891.53 millones al 31 de diciembre de 2014 a \$4,774.6 millones en la misma fecha de 2015. Adicionalmente, se incrementaron moderadamente algunos rubros en el activo circulante así como impuestos diferidos.

A la fecha de este Prospecto la Compañía no ha afectado en su carácter de fideicomitente derechos, bienes o activos que representen más del 5% de sus activos totales consolidados a fideicomiso alguno.

Pasivos Totales

La siguiente tabla muestra por los años concluidos el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016, el monto de los pasivos totales de la Compañía.

Concepto/Periodo	2014		2015		2016	
Pasivo Corto Plazo	2,139,443	46%	2,944,573	47%	2,937,631	50%
Pasivo Largo Plazo	2,479,622	54%	3,386,768	53%	2,973,469	50%
Total Pasivo	4,619,065		6,331,341		5,911,100	

Capital Contable

Con resolución unánime adoptada fuera de asamblea de fecha 20 de diciembre 2016, la compañía suscribió acciones nominativas clase II, sin valor nominal, por \$446 millones, el cual fue íntegramente suscrito y pagado por Be Grand Holding S.A. de C.V

Con resolución unánime adoptada fuera de asamblea de fecha 12 de enero 2017, la compañía suscribió acciones nominativas clase II, sin valor nominal por \$100.1 millones, el cual fue íntegramente suscrito y pagado por Be Grand Holding S.A. de C.V

Una vez registrando estos aumentos la composición accionaria de la compañía es la siguiente:

Concepto	Be Grand Holding		Nicolas Carracedo Ocejo		Total de Acciones
	Capital Fijo Tipo I	Capital Variable tipo II	Capital Fijo Tipo I	Capital Variable tipo II	
Capital al 31/12/2016	49,999	1,021,433,653	1		1,021,483,653
Aumento de Capital Diciembre 2016		446,600,000			446,600,000
Total de Capital 2016	49,999	1,468,033,653	1	-	1,468,083,653
Aumento de Capital Enero 2017		100,100,000			100,100,000
Total de Capital 2017	49,999	1,568,133,653	1	-	1,568,183,653

Capital de Trabajo

El seguimiento puntual de los principales indicadores operativos encaminados a lograr eficiencias en la gestión de la cobranza y la administración de los inventarios han sido fundamentales para la operación diaria de la empresa. Su capacidad para generar flujos de efectivo y la liquidez en cada proyecto le han permitido cumplir consistentemente con todos sus compromisos de pago.

La Compañía calcula su capital de trabajo de manera consolidada de la siguiente manera:

- (i) Partes relacionadas (operativo), más
- (ii) Cuentas por cobrar, más
- (iii) Desarrollo inmobiliario (corto y largo plazo), menos
- (iv) Proveedores y otras cuentas por pagar, menos
- (v) Anticipos de clientes, menos
- (vi) Partes relacionadas (operativo).

La presentación de capital de trabajo podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías en México y el extranjero, ni con la definición habitual de esta variable calculada en otros casos como la diferencia de los activos circulantes menos los pasivos circulantes. La Compañía considera que el capital de trabajo como es definido por Be Grand, es

una medida que ayuda a reflejar mejor las fuentes de financiamiento y destino de inversión propios del negocio del desarrollo, construcción, comercialización y cobranza de vivienda. A su vez, se trata de una medida que toma en consideración el ciclo particular de capital de trabajo del negocio de la vivienda, siendo su rotación una de las principales variables operativas del mismo. El capital de trabajo calculado por Be Grand es una medida no reconocida bajo NIIF.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo del capital de trabajo al 31 de diciembre 2014, 2015 y 2016

Indicador	Concepto	2016	2015	2014
Mas:	Partes Relacionadas (Operativo)	\$ 463,879	\$ 263,582	\$ 80,612
Mas:	Cuentas por cobrar	\$ 303,118	\$ 46,015	\$ 5,653
Mas:	Desarrollo inmobiliario (corto y largo plazo)	\$ 3,516,564	\$4,774,616	\$3,953,199
Menos:	Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 514,823	\$ 695,672	\$ 533,976
Menos:	Anticipo de clientes	\$ 2,239,760	\$2,030,090	\$1,038,106
Menos:	Partes Relacionadas (Operativo)	\$ 2,282	\$ 6,871	\$ 95,398
Igual a:	Capital de trabajo	\$ 1,526,696	\$2,351,580	\$2,371,984

Inversiones de capital

Durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016, Be Grand realizó inversiones de capital por \$446.6 millones de Pesos, de los el 100% del total de las inversiones, se destinaron a Inversión en nuevos desarrollos.

Liquidez

El seguimiento puntual de los principales indicadores operativos encaminados a lograr eficiencias en la gestión de la cobranza y la administración de los inventarios han sido fundamentales para la operación diaria de la empresa. Su capacidad para generar flujos de efectivo y la liquidez en cada proyecto le han permitido cumplir consistentemente con todos sus compromisos de pago.

- La Compañía ha financiado los requerimientos de efectivo principalmente por medio de los anticipos de clientes y disposición de líneas de crédito puente.
- Los recursos generados por el Emisor se destinaron principalmente para reinversión en la adquisición y desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios,
- Las fuentes de liquidez interna se obtienen por medio de su propia generación de flujos y aportaciones de los socios.

La siguiente tabla presenta el nivel de endeudamiento y tipo de tasa de interés por los años concluidos el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

Ejercicio 2016						
Proyecto	Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Saldo al 31/12/2016 Largo Plazo	Saldo al 31/12/2016 Corto Plazo
Contadero	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3 ptos	2019	\$ 7,000,000	
Alto Pedregal	MXN	Banco Mercantil del Norte	TIIE + 2.9 ptos	2020	\$ 184,180,000	
Coapa Fase III y IV	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.3 ptos	2020	\$ 173,907,000	
Polanco Torre II	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.3 ptos	2019	\$ 521,487,000	
Polanco Torre III	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.3 ptos	2020	\$ 458,800,000	
Pedregal	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2017		\$ 441,437,824
Rev Alto Pedregal	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.5 ptos	2018	\$ 100,000,000	
Operadora BG	MXN	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	16% Fija	2019	\$ 222,222,270	\$ 166,666,619
		Total			\$2,109,034,094	\$ 166,666,619

Ejercicio 2015						
Proyecto	Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Saldo al 31/12/2015 Largo Plazo	Saldo al 31/12/2015 Corto Plazo
Coyoacan	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2017	\$ 82,864,250	
Park San Angel	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.35 ptos	2018	\$ 195,789,000	
Polanco Torre I	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.3 ptos	2017	\$ 973,051,000	
Polanco Torre II	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.3 ptos	2019	\$ 441,417,633	
Pedregal	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2017	\$ 163,039,088	
Lomas	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2017	\$ 281,902,569	
Operadora BG	MXN	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	16% Fija	2019	\$ 388,888,889	\$ 111,111,111
		Total			\$2,526,911,125	\$ 111,111,111

Ejercicio 2014						
Proyecto	Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Saldo al 31/12/2014 Largo Plazo	Saldo al 31/12/2014 Corto Plazo
Coyoacan	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2015		\$ 125,316,750
Park San Angel	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.35 ptos	2015		\$ 30,000,000
Coapa Fase I y II	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.6 ptos	2017	\$ 55,563,503	
Polanco Torre I	MXN	Banco Santander (México), S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.3 ptos	2017	\$ 1,130,615,000	
Pedregal	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2017	\$ 84,856,044	
Lomas	MXN	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple	TIIE + 3.25 ptos	2015	\$ -	\$ 302,383,665
Operadora BG	MXN	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.	16% Fija	2019	\$ 500,000,000	
		Total			\$1,801,034,547	\$ 427,676,234

Los instrumentos financieros utilizados por la Empresa para mitigar el riesgo de tasa de interés y cambiario son swaps, caps de tasa de interés y forward de tipo de cambio.

Descripción de las políticas que rigen la Tesorería.

Generales

La Tesorería Corporativa está centralizada y da servicio a las subsidiarias. Tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de cuatro principales actividades:

- Eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y aplicación del flujo de efectivo
- Administración, control y gestión de ingresos, egresos; concentración y dispersión de fondos, administración de flujo de efectivo y los financiamientos contratados para cada uno de los desarrollos inmobiliarios.
- Administración de riesgos cambiarios y de tasa.
- Gestión de Recursos. El correcto control de la Compañía permite equilibrar el uso de las líneas de crédito disponibles, y obtener la mayor rentabilidad de las inversiones financieras.

Dentro de algunas de las políticas que sigue la Tesorería se encuentran:

- Gestión de Ingresos.- Implementación de herramientas para la administración, registro y contabilización de movimientos bancarios, así como incorporar las herramientas más

avanzadas en la gestión de cobranza. Hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.

- Gestión de Egresos.- Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.
- Concentración y Dispersión de Fondos.- Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura interna y la bancaria que apoya la labor de seguridad y eficiencia en las transacciones; y la administración de información en la confirmación de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada proyecto; a través de las más avanzadas herramientas tecnológicas que automatiza los procesos y reducen al mínimo el error humano.
- Administración de Flujo de Efectivo.- Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer y no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes.
- Financiamientos.- Administración estratégica de los pasivos financieros optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.

Administración de Riesgos

La Compañía procura minimizar los posibles efectos negativos de los citados riesgos sobre su desempeño financiero, mediante diversas estrategias.

- La contratación de contratos a precio alzado o contratos de costo máximo garantizado, coberturas de tasa de interés y tipo de cambio.
- Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito autorizados. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por la Subdirección de Auditoría y Gobierno Corporativo y autorizados por la Dirección de Finanzas y Administración de la Compañía de forma anual. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos.
- El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda y préstamos bancarios.

Límites de riesgo por instrumento financiero:

Instrumento	Límite de exposición a riesgo
SWAP	Hasta por el monto máximo de la línea del crédito puente, por Proyecto y/o torre. La garantía es el mismo inmueble.
CAPs	Hasta por el monto máximo de la línea del crédito puente, por Proyecto y/o torre. La garantía es el mismo inmueble.
FORWARD	Hasta por \$1,000,000.00 USD por transacción con un límite máximo de \$15,000,000.00 USD (esta transacción está autorizada para la adquisición del acero de los proyectos, por lo tanto, el límite debe ser revisado anualmente de acuerdo al plan estratégico y su modificación debe ser autorizada por el Consejo de Administración).
Crédito Puente	Monto del valor de la construcción y el riesgo es mitigado con la Preventa. El límite es variable dado que debe ajustarse al valor de la construcción establecido en el presupuesto autorizado por el Consejo de Administración.
Quirografarios	Máximo el 25% del monto del crédito puente con plazo máximo de 6 meses, tiempo en el cual debe ser autorizado el crédito puente respectivo y ser liquidado para no exceder el límite autorizado para el crédito puente.
Emisión de Deuda	Para medir el monto de riesgo en la emisión de deuda, deberá contratarse una agencia de evaluación externa, que lo determine.

Uso de instrumentos financieros derivados

La Compañía oportunamente celebra instrumentos financieros derivados con el objetivo de mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés derivado de los créditos con tasa variable y el tipo de cambio originado por la compra de insumos denominados en moneda extranjera.

2016

De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 82% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados únicamente con fines de cobertura desde una perspectiva económica, no califican para efectos contables, en apego a los requisitos exigidos por la normatividad, para fines de cobertura contables, por lo que clasifican como instrumentos de negociación. La empresa no tiene deuda en moneda. No podemos asegurar a todo momento que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultaran en pérdidas que afecten el negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

2015

De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 100% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados únicamente con fines de cobertura desde una perspectiva económica, no califican para efectos contables, en apego a los requisitos exigidos por la normatividad, para fines de cobertura contables, por lo que clasifican como instrumentos de negociación. La empresa no tiene deuda en moneda. No podemos asegurar a todo momento que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultaran en pérdidas que afecten el negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

2014

De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 100% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados únicamente con fines de cobertura desde una perspectiva económica, no califican para efectos contables, en apego a los requisitos exigidos por la normatividad, para fines de cobertura contables, por lo que clasifican como instrumentos de negociación. La empresa no tiene deuda en moneda. No podemos asegurar a todo momento que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultaran en pérdidas que afecten el negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

La siguiente tabla resume los instrumentos financieros derivados por los años terminados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

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 notional / valor nominal			Valor del activo subyacente / variable de referencia			Valor Razonable			Montos de vencimientos por año			Condiciones básicas
						2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
CAP	Interes	BBVA BANCOMER Banco	Compra	abr-15	dic-16	\$ -	\$ 30,600,000	\$ 102,000,000	N/A	3.5475%	6.1066%	N/A	\$6,383	N/A	N/A	\$63,493,183	\$21,549,965	Tasa CAP 6.00% TIE a 28 días
CAP	Interes	Santander (México) Banco	Compra	feb-15	nov-16	\$ -	\$ 84,600,000	\$ 423,000,000	N/A	3.5475%	6.1066%	N/A	-\$250	\$ 8,317,000	N/A	\$236,271,382	\$63,407,620	Tasa CAP 8.00% TIE a 28 días
CAP	Interes	Santander (México) Banco	Compra	jun-16	ago-17	\$ -	\$ -	\$ 65,534,208	N/A	N/A	6.1066%	N/A	N/A	-\$188,167	N/A	N/A	\$188,962,644	Tasa CAP 7.00% TIE a 28 días
SWAP	Interes	Santander (México) Banco	Compra	oct-12	oct-15	\$ 210,000,000	\$ 210,000,000	\$ -	3.3110%	3.5475%	6.1066%	\$3,034,875	-\$580,491	N/A	\$210,000,000	\$210,000,000	\$ -	Tasa SWAP 5.35% TIE a 28 días
SWAP	Interes	Santander (México) Banco	Compra	ene-13	sep-15	\$ 8,523,984	\$ 490,000,000	\$ -	3.3110%	3.5475%	6.1066%	\$5,780,146	N/A	N/A	\$429,544,829	\$107,865,873	\$ -	Tasa SWAP 5.27% TIE a 28 días

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

Asimismo, el Emisor contrató durante el periodo 2017 instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables entre dos de sus subsidiarias que vencen en 2019 y 2020, fijando la tasa en 8% y 10% sobre TIE a 28 días para todos los casos; así como instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición al tipo de cambio el 31 de diciembre de 2018. Dichos instrumentos financieros derivados, han sido contratados por La Compañía con fines de cobertura desde una perspectiva económica.

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 notional / 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 (Sep 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Jun 2017)	Ejercicio / Trimestre actual (Sep 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Jun 2017)				
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	abr-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	N/A	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.0933
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	may-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	N/A	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.1671
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	jun-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	N/A	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.2527
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	jul-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	\$2,163,748.72	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.3438
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	ago-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	\$2,151,923.38	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.4264
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	sep-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	\$-	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.5204
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	oct-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	\$2,359,149.54	\$2,141,244.01	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.6199
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	nov-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	\$2,350,698.11	\$2,138,223.94	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.7100
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	dic-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	\$2,348,112.55	\$2,138,557.50	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.8061
CAP	Interes	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	abr-20	\$ 109,200,000	7.3794%	7.3600%	\$ 771,850	\$ 1,344,023	\$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	7.3794%	7.3600%	\$ 1,089,823	\$ 2,080,391	\$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	7.3794%	7.3600%	\$ 108,579	\$ 219,280	\$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	7.3794%	7.3600%	\$ 60,898	\$ 184,603	\$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

1. Información cualitativa

Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

Es política de Be Grand 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.

Las características de los derivados coinciden con los de la partida cubierta en montos, fechas de pago y amortización de la deuda. La contratación de estos derivados es para inhibir riesgos inherentes a la propia operación y nunca con fines especulativos, siendo la única operación de derivados con que cuenta la compañía.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados:

Be Grand, en el curso normal de sus operaciones celebra regularmente operaciones en las que llega a tener exposición a riesgos por fluctuaciones en las tasas de interés o cambiarias, por lo que el objetivo de utilizar instrumentos financieros derivados es el de reducir dichos riesgos, convirtiendo tasas variables a fijas o estableciendo un tipo de cambio fijo para realizar una operación a un costo conocido.

Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas:

La estrategia que se utiliza en 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. Cualquier instrumento financiero derivado distinto de estos, previo análisis de acuerdo con la política interna vigente, deberá ser aprobado por la Dirección General o el Consejo de Administración, dependiendo de sus características.

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:

Márgenes: se opera 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 ("Treshold") 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.

Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores:

El Emisor con el fin de dar cumplimiento a una correcta aplicación de las normas de información financiera y evaluar el uso de los instrumentos financieros derivados, lleva a cabo un proceso de revisión con los auditores externos, los cuales analizan y se cercioran del correcto registro en los estados financieros de la compañía. Consecuentemente dentro de dicho análisis los auditores incorporan las notas correspondientes en el dictamen de los estados financieros de La Compañía.

Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados:

Las técnicas de valuación se realizan mediante solicitud de varias cotizaciones durante un plazo adecuado (pueden ser días o inclusive meses) a varias instituciones bancarias para cerciorarnos de las mejores condiciones de contratación.

La autorización del uso de derivados y el manejo de riesgos se lleva a cabo por la Dirección General y/o el Consejo de Administración, con la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Descripción de las políticas y técnicas de valuación.

Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los instrumentos financieros derivados de la compañía son valuados utilizando precios de mercado ("mark-to-market"), reflejando los cambios resultantes en cada cierre contable mensual. Una vez al año son valuados a su valor razonable ("fair value") el cual se deriva del valor presente de todos los flujos comprometidos por La Compañía por la variación de las Tasas TIIE de largo plazo con respecto a la TIIE fija contratada, o bien, por los diferenciales en el tipo de cambio a la fecha de la valuación con respecto al tipo de cambio contratado. Las fluctuaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se reconocen en los resultados del ejercicio y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas en el balance general, mientras que los flujos o diferencias cambiarias que se generan en cada vencimiento de tales instrumentos derivados, se reconocen en el estado de resultados.

Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

Dado que los instrumentos financieros derivados se tienen contratados con instituciones bancarias de reconocida solvencia, como BBVA Bancomer, Santander (México), o Banco Mercantil del Norte; son estas instituciones quienes hacen el cálculo correspondiente.

Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

Se considera que los instrumentos financieros derivados que tiene contratados La Compañía actualmente tienen una efectividad del 100% ya que:

-Se cuenta con 4 caps de tasa TIIE que establecen un techo ligados en fechas y montos de los créditos que cubren, conforme a los cuales pagamos o cobramos flujos que están calculados con base a la TIIE de 28 días vigente, por lo que los cambios en los flujos de la posición primaria

(créditos cubiertos) son compensados con los flujos de efectivo de los instrumentos derivados.

-También se tienen contratados 3 forwards de tipo de cambio dólar americano con vencimiento en octubre, noviembre y diciembre 2017, lo que permite fijar el tipo de cambio comprometido del pago que origina la compra de insumos con valor determinado en dólares americanos y elimina completamente el riesgo cambiario.

Información de riesgos por el uso de derivados.

Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.

- Fuentes internas de liquidez: la obtención de los recursos generados por la actividad de la compañía ha sido suficiente para solventar sus compromisos relacionados con los derivados contratados, que no han sido más que el diferencial resultante de la exposición a los riesgos en tasa de interés y tipo de cambio identificados.

- Fuentes externas de liquidez: En ningún momento se solicitan financiamientos externos con la finalidad de cubrir llamadas de margen.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

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

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

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

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

Por la naturaleza de los instrumentos financieros derivados que se usan en La Compañía, solo en caso de que las tasas de referencia o el tipo de cambio disminuyan, el "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 Tercer Trimestre de 2017 se vencieron las siguientes coberturas:

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 notional / 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 (Sep 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Jun 2017)	Ejercicio / Trimestre actual (Sep 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Jun 2017)				
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander (México)	Compra	feb-17	Jul-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279			US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T C 20.3438
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander (México)	Compra	feb-17	ago 17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279			US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T C 20.4264
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander (México)	Compra	feb-17	sep-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279			US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T C 20.5204

Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre:

No se tuvieron llamadas de margen durante el Tercer Trimestre de 2017.

Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos de derivados que se tienen actualmente:

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 para los instrumentos financieros "swaps" que se encuentren contratados. 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.

En ningún contrato se ha caído en incumplimiento de ninguna de las partes involucradas.

Presentar el impacto en resultados o flujo de efectivo de las operaciones de derivados:

Al Tercer Trimestre de 2017 el impacto en resultados es por \$42.48 millones y \$7.58 millones se corresponden a una provisión del valor razonable de las coberturas que no han vencido y que no impacta al flujo de efectivo.

2. Información cuantitativa

Características de los instrumentos financieros derivados que mantiene la Compañía actualmente:

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		Valores Razonable		Montos de vencimientos por año	Año	Colateral / Líneas de Crédito / valores dados en garantía	Condiciones básicas
							Ejercicio / Trimestre actual (Sep 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Jun 2017)	Ejercicio / Trimestre actual (Sep 2017)	Ejercicio / Trimestre anterior (Jun 2017)				
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	abr-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	N/A	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.0933
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	may-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	N/A	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.1671
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	jun-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	N/A	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.2527
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	jul-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	\$2,163,748.72	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.3438
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	ago-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	\$2,151,923.38	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.4264
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	sep-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	N/A	\$-	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.5204
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	oct-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	\$2,359,149.54	\$2,141,244.01	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.6199
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	nov-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	\$2,350,698.11	\$2,138,223.94	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.7100
Forward	Tipo de Cambio	Banco Santander	Compra	feb-17	dic-17	US \$1,000,000	18.7979	18.0279	\$2,348,112.55	\$2,138,557.50	US \$1,000,000	2017	N/A	Forward T.C. 20.8051
CAP	Interes	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	abr-20	\$ 109,200,000	7.3794%	7.3600%	\$ 771,850	\$ 1,344,023	\$154,000,000 \$453,000,000 \$311,000,000 \$17,000,000	dic-17 dic-18 dic-19 abr-20	N/A	Tasa CAP 50% THE a 28 días
CAP	Interes	BBVA Bancomer	Compra	jun-17	jul-20	\$ 152,750,000	7.3794%	7.3600%	\$ 1,089,823	\$ 2,080,391	\$187,773,482 \$226,840,105 \$457,395,935 \$114,914,601	dic-17 dic-18 dic-19 jul-20	N/A	Tasa CAP 50% THE a 28 días
CAP	Interes	Banco Santander (México)	Compra	mar-16	sep-19	\$ 360,000,000	7.3794%	7.3600%	\$ 108,579	\$ 219,280	\$587,003,237 \$839,285,891 \$1,078,229,208 \$28,467,120	dic-16 dic-17 dic-18 sep-19	N/A	Tasa CAP 10.00% THE a 28 días
CAP	Interes	BANORTE	Compra	may-15	abr-19	\$ 157,017,544	7.3794%	7.3600%	\$ 60,898	\$ 184,603	\$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% THE a 28 días

Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable.

En relación a los caps de tasas y dado que se encuentran ligados a los créditos que cubren en fechas y montos, si existe una variación en las tasas, ésta se compensa con las variaciones de los subyacentes. Dado que se estima que este vínculo continuará así, no hay posibilidad de perder efectividad en la cobertura, por lo que no se está llevando a cabo ningún análisis de sensibilidad por cambios en los valores razonables.

iii. Control interno

Es política de Be Grand 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.

Esta política tiene el propósito de aumentar la confianza entre los diferentes grupos de interés con los que se relaciona la Compañía y garantizar la continuidad de los negocios, reducir incertidumbre y operar de manera transparente.

El Sistema de Control Interno de Be Grand 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), con sus 5 componentes de control, los cuales son:



Adopción del Modelo COSO Be Grand

Asociación por tipo de control

Operaciones Reporte Cumplimiento	Ambiente de Control	<ul style="list-style-type: none"> Código de Ética, Misión, Visión, Valores y Objetivos Institucionales Estructura funcional, control de facultades, evaluaciones de desempeño Políticas de RR.HH. para retención de talento y compromiso de desarrollar a sus Colaboradores Políticas y procedimientos 	<ul style="list-style-type: none"> Estrategico Directivo Estrategico Estrategico 	
	Evaluación de Riesgos	<ul style="list-style-type: none"> Identificación y evaluación de Riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> Operativo 	
	Actividades de Control	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de Actividades de Control / mitigan riesgo y están contenidas en las políticas y procedimientos 	<ul style="list-style-type: none"> Operativo 	
	Información y Comunicación	<ul style="list-style-type: none"> Identificación y evidencia de información relevante y de calidad, así como, comunicada internamente 	<ul style="list-style-type: none"> Directivo 	
	Actividades de Monitoreo	<ul style="list-style-type: none"> La organización selecciona, desarrolla, y realiza evaluaciones continuas y/o separadas para comprobar cuando los componentes de control interno están presentes y funcionando 	<ul style="list-style-type: none"> Directivo Operativo 	

El establecimiento del Control Interno dentro de Be Grand, está a cargo de la Subdirección de Gobierno Corporativo y Sistemas de Gestión.

El sistema de Control Interno asegura que las transacciones del sistema de información financiera se efectúan y se registran de conformidad con lo establecido por la administración, así como con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes.

Riesgos de Mercado

La Compañía está expuesta a riesgos propios de la operación del negocio, al riesgo de mercado (que incluye riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), y al riesgo de crédito, de liquidez y de la tasa de interés del flujo de efectivo. Muchos de estos riesgos dependen de las variables del entorno, sin embargo, con el objeto de minimizar los efectos negativos que en su caso se pudieran generar, Be Grand 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, conservadoras, 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 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.

Administración del Riesgo Cambiario

Las actividades que realiza la Compañía, la exponen a riesgos en el tipo de cambio. Be Grand 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, actualmente la Compañía tiene contratado un forward de tipo de cambio para la cobertura del precio del acero de dos de sus desarrollos inmobiliarios.

Administración del Riesgo de Tasas de Interés

Para el caso concreto de los riesgos relacionados con la variación en las tasas de interés, la Compañía utiliza instrumentos financieros únicamente para la cobertura de tasa de interés y mantenerla fija en determinados créditos o con un tope máximo dentro de las políticas marcadas por la Dirección de Finanzas.

Al cierre del tercer trimestre de 2017, el 100% de la deuda de la Compañía se encontraba denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE a 28 días y tasa fija.

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 del Emisor 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 fondar la construcción, lo que optimiza la aplicación de los recursos. Be Grand 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.

d) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La información financiera del Emisor incluida en las diversas secciones de este Prospecto deriva de sus estados financieros auditados, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente, así como la revisión de información financiera de la revisión parcial al 30 de septiembre 2017. Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las NIF vigentes en cada momento determinado.

La compañía a través de sus subsidiarias, Be Grand 1 y Be Grand 2 en conjunto con otros desarrolladores, constituyen el Fideicomiso de Administración e Inversión número 255 en donde se designó al Banco Ve Por Más, S. A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, con la finalidad de aportar recursos en dinero para las obras de infraestructura que SACMEX considera necesarias para dar los servicios a los desarrollos proyectados dentro del Sistema de Actuación de la Carretera México-Toluca. La aportación de recursos por cada Fideicomitente será equivalente y sustitutivo a los pagos por aprovechamientos establecidos en el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el cual corresponde a Be Grand 1 por \$21,548,923.00 y a Be Grand 2 por \$49,291,500.00. El total del Fideicomiso es por aproximadamente \$300,000,000.00 pesos. La contingencia consiste en que la falta de pago oportuno de cualquiera de las aportaciones acordadas, por los demás desarrolladores, tendrá como consecuencia que cada desarrollador (incluyendo la Compañía) pierda el derecho de conectar su fraccionamiento a la red hidráulica que se construya.

De conformidad con leyes mexicanas, la compañía otorga a sus clientes una garantía de un año por defectos de construcción. En el caso de que se efectúen reparaciones, estas son cargadas a resultados del período en que se incurrir.

e) Nuevas Normas e Interpretaciones Contables

Las nuevas normas de información financiera que ya han sido publicadas, pero aún no han entrado en vigor a la fecha de este documento se revelan a continuación. La intención de la Compañía es adoptar estas normas de información financiera; si son aplicables, cuando su cumplimiento sea efectivo.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 instrumentos financieros que sustituye a la NIC 39 instrumentos financieros: reconocimiento y medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La NIIF 9 reúne los tres aspectos de la contabilidad para el proyecto de instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro; y contabilidad de coberturas.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida; para la contabilidad de coberturas se requiere la aplicación retrospectiva, pero no es obligatorio proporcionar información comparativa.

La Compañía planea adoptar la nueva norma en la fecha requerida. Durante 2017, la

Compañía se encuentra realizando una evaluación del impacto a un alto nivel de los tres aspectos de la NIIF 9. Esta evaluación preliminar se basó en la información disponible y puede estar sujeta a cambios derivados de análisis más detallados o información adicional razonable que esté a disposición de la Compañía en el futuro. En general, la Compañía no espera ningún impacto significativo en su estado de situación financiera y patrimonio. La Compañía estima que se determinará una reserva para pérdida esperada que resultará en un impacto al patrimonio, por lo que llevará a cabo una evaluación detallada en el futuro para determinar dicho impacto, sin embargo, se espera que este no resulte significativo.

a) Clasificación y Medición

La Compañía no espera un impacto significativo en su estado de situación financiera o patrimonio en la aplicación de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9 y espera continuar la medición a valor razonable de todos los activos financieros que actualmente se contabilizan de esta manera.

Los préstamos y cuentas por cobrar que actualmente se encuentran vigentes tienen la intención de cobrar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, darán lugar a flujos de efectivo que representan únicamente los pagos de capital e intereses. Por lo tanto, la Compañía espera que estos sigan medidos a costo amortizado bajo la NIIF 9. Sin embargo, la Compañía analizará las características de los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos de forma detallada antes de concluir si estos cumplen con los criterios para la medición del costo amortizado bajo la NIIF 9.

b) Deterioro

La NIIF 9 requiere que la Compañía registre pérdidas crediticias esperadas en todos sus títulos de deuda, préstamos y deudores comerciales, sobre una base de 12 meses o por el tiempo de vigencia restante. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado y registrar una reserva para la pérdida esperada por el tiempo de vigencia restante en todas las cuentas por cobrar. La Compañía espera un impacto no significativo en su patrimonio dada la naturaleza de sus cuentas por cobrar, pero es necesario realizar un análisis más detallado que considere toda la información razonable, incluyendo elementos prospectivos para determinar el grado del impacto.

c) Contabilidad de Coberturas

Actualmente la Compañía no aplica contabilidad de coberturas y dada la naturaleza de su operación espera que en próximas fechas bajo la NIIF 9 tampoco aplique contabilidad de coberturas. Sin embargo, la Compañía evaluará en fechas posteriores si es conveniente designar coberturas formales.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes.

Específicamente, la norma introduce los siguientes pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un

cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. Se requiere una aplicación retrospectiva completa o modificada para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2018 con la adopción anticipada permitida. La Compañía planea adoptar la nueva norma en la fecha efectiva requerida. Durante el año 2017, la Compañía se encuentra realizando un análisis preliminar sobre la NIIF 15, el cual está sujeto a cambios que se deriven de un análisis más detallado.

a) Enajenación de departamentos

En los contratos con clientes, en los cuales la enajenación de departamentos se espera sea única obligación de desempeño, no se esperan impactos materiales en la utilidad integral de la Compañía. La Compañía espera que el reconocimiento de ingresos ocurra en un punto en el tiempo cuando el control del activo ha sido transferido al cliente, generalmente cuando los departamentos son escriturados.

b) Consideración variable

La NIIF 15 requiere que sean estimadas aquellas consideraciones variables que puedan restringir el ingreso para prevenir el sobre-reconocimiento de ingreso.

A la fecha de este documento, la Compañía continúa evaluando los contratos de manera individual para determinar las consideraciones variables y restricciones al reconocimiento de ingreso relacionadas. La Compañía espera que la aplicación de esta norma no tenga impactos materiales en los resultados integrales.

c) Requerimientos de revelación y presentación

La NIIF 15 establece requerimientos de revelación y presentación; los cuales, son más detallados que la NIIF actual.

Los requerimientos de presentación representan un cambio significativo e incrementan considerablemente el volumen de revelaciones necesarias en los estados financieros consolidados de la Compañía. Muchos de estos requerimientos de revelación en la NIIF 15 son completamente nuevos. Durante 2017, la Compañía se encuentra desarrollando las políticas y procesos necesarios para obtener y revelar la información requerida.

NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 fue publicada en el mes de enero de 2016 y sustituye la NIIF 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC-27 Evaluando la Sustancia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La NIIF 16 establece principios de reconocimiento, valuación, presentación y revelación de arrendamientos y requiere a los arrendatarios a registrar los arrendamientos bajo un solo modelo en el estado de situación financiera similar al modelo de arrendamiento financiero de NIIF 17. La norma incluye dos excepciones para arrendamientos de bajo valor (ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos a corto plazo (ejemplo, arrendamientos con duración de 12 meses o menor). A la fecha de inicio de un arrendamiento, un arrendatario reconocerá un pasivo por pagos mínimos futuros y un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente durante el periodo de arrendamiento. Los arrendatarios serán requeridos a reconocer por separado los gastos por intereses en el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación del derecho de uso del activo.

Los arrendatarios también serán requeridos a revaluar los pasivos por arrendamiento ante la ocurrencia de ciertos eventos (ejemplo, cambio en la vigencia del contrato, pagos mínimos futuros

por un cambio en los índices para su determinación, etc.). El arrendatario por lo general reconocerá el monto de la revaluación de los pasivos por arrendamiento como un ajuste al activo por derechos de uso.

La contabilidad para el arrendador bajo la NIIF 16 permanece sustancialmente sin cambios en comparación con la normatividad actual. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos usando el mismo principio de clasificación de la NIIF 17 y distinguiendo dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

La NIIF 16 requiere también a arrendatarios y arrendadores, revelaciones más extensas en comparación con la NIIF 17.

La NIIF 16 es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, con la aplicación anticipada permitida siempre y cuando sea aplicada al mismo tiempo la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Las entidades pueden elegir un "método simplificado" que incluye ciertas exenciones, en lugar de la aplicación retrospectiva completa.

Durante 2017, la Compañía planea evaluar los efectos potenciales de la NIIF 16 en sus estados financieros consolidados.

V. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

Los Estados Financieros de la Compañía han sido auditados por Mancera, S.C. a partir del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2014. En ninguno de los ejercicios que el Auditor Externo ha auditado a la Compañía se ha abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Compañía o sus subsidiarias.

Además de los servicios relativos a la auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, Mancera, S.C. prestó el servicio de revisión limitada parcial a septiembre 2017.

El Consejo de Administración de la Compañía es el encargado de nombrar al despacho de auditores externos responsable de dictaminar los estados financieros.

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

En el curso normal de los negocios de la Compañía y en el futuro podría celebrar distintas operaciones con sus accionistas y con sociedades propiedad de o controladas por, directa o indirectamente la Compañía o sus accionistas mayoritarios, sujeto a la aprobación del Consejo de Administración. Asimismo, conforme a los estatutos sociales de la Compañía y la Ley del Mercado de Valores, las operaciones relevantes con personas relacionadas, son revisadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración tiene las siguientes obligaciones relacionadas con operaciones entre partes relacionadas: (i) aprobar los lineamientos para el uso y goce de los bienes que integren el patrimonio de la Compañía y de las personas morales que controla, por parte de personas relacionadas; (ii) verificar que toda operación con partes relacionadas se efectúe, invariablemente, a precio y condiciones de mercado, verificando que las transacciones cuenten con sus correspondientes estudios de precios de transferencia; (iii) establecer los lineamientos en relación con el otorgamiento de cualquier tipo de préstamos o garantías a Personas Relacionadas; y (iv) el otorgamiento de dispensas a los miembros del Consejo de Administración, funcionarios relevantes o personas con poder de mando para que aprovechen oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que inicialmente correspondan a la Compañía o a las personas morales que controle o en las que tenga influencia significativa.

Para efectos de la Ley del Mercado de Valores, "Personas Relacionadas o Partes Relacionadas" incluye aquellas que, con respecto a la sociedad correspondiente, satisfagan cualquiera de los criterios siguientes: (i) personas que controlan o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que la Compañía pertenezca, así como los miembros del Consejo de Administración y directores relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio, (ii) las personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial al que pertenezca la Compañía; (iii) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la Compañía; y (v) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa.

Además de las que se describen a continuación, la Compañía no realizó transacciones relevantes o significativas con partes relacionadas durante los últimos 3 ejercicios fiscales, y aquellas realizadas con partes relacionadas fueron celebradas en términos aplicables a operaciones celebradas con terceros.

Las subsidiarias de la Compañía concursan los contratos de obra de los desarrollos inmobiliarios, la compañía ha contratado para algunos de sus proyectos al Grupo S3Z a través de sus empresas afiliadas: Vertiquitectura, S.A. de C.V., Edificadora Sanmi S.A. de C.V., Construcciones Tasana, S.A. de C.V., Desarrolladora Santa Casilda, S.A. de C.V. Y Construcciones Santa Ursula, S.A. de C.V. de conformidad con los estudios de precios de transferencia, las operaciones llevadas a cabo con entidades subsidiarias o afiliadas de S3Z, se han realizado en condiciones de mercado.

Asimismo, las subsidiarias de la Compañía generalmente contratan como supervisor de obra de los desarrollos inmobiliarios al grupo TUCA a través de sus empresas afiliadas denominada TUCA S.A. DE C.V., (TUCA) y ADMINISTRACION Y SERVICIOS TUCASA, S.A. DE C.V. De conformidad con los estudios de precios de transferencia, las operaciones llevadas a cabo con

entidades subsidiarias o afiliadas de TUCA, se han realizado en condiciones de mercado.

Adicional a lo anterior, las oficinas ubicadas en Juan Salvador Agraz 65, piso 6A son propiedad de Nicolás Carracedo Ocejo quien es uno de los principales accionistas del grupo Be Grand y quien a su vez las arrienda a Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. De conformidad con los estudios de precios de transferencia, las operaciones relativas a este arrendamiento, se han realizado en condiciones de mercado.

Los Fideicomisos Empresariales en los que participan distintas subsidiarias y afiliadas de la Compañía como fideicomitentes y fideicomisarios, reúnen distintos tipos de recursos, de tal forma que dichos Fideicomisos Empresariales tienen la capacidad de prestar servicios parciales de construcción mediante la celebración de contratos con terceros de obra inmueble en los cuales se les provee de materiales y mano de obra. Actualmente los principales clientes de los Fideicomisos Empresariales son los desarrollos inmobiliarios de Be Grand, quienes contratan de los Fideicomisos Empresariales principalmente al equipo de gente necesaria para coordinar la obra, administrarla, gestionar los permisos, el *know how* del negocio, entre otros. Con el fin de garantizar la prestación de servicios de los Fideicomisos Empresariales a los proyectos Be Grand, los fideicomitentes de los Fideicomisos Empresariales han celebrado con éstos un convenio, en el cual se establece que (1) que ningún fideicomitente podrá retirar sus aportaciones (servicios) del patrimonio del fideicomiso, sin dar un aviso previo y por escrito con al menos 6 (seis) meses de anticipación; y (2) en caso de incumplimiento se establecerá una pena convencional por el equivalente a los montos distribuidos en los 6 (seis) meses anteriores a la fecha en que el fideicomisario retire sus aportaciones. Este convenio además determina quien aportará qué y cómo deberá de medirse el desempeño de cada una de las funciones que realicen los fideicomitentes para el reparto de utilidades al fin del ejercicio. Los servicios prestados por los Fideicomisos Empresariales a los proyectos Be Grand se realizan en condiciones de mercado.

Actualmente las subsidiarias de la Compañía tienen celebrados los siguientes con los Fideicomisos Empresariales antes mencionados:

Prestador /Contratado	Prestatario /Contratante	Monto	Plazo	Objeto
Fideicomiso CIB/2435	Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	\$500,000,000	31/12/2020	Prestación de Servicios parciales de Construcción Proyecto Be Grand Alto Polanco
Fideicomiso CIB/2184	Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	\$500,000,000	31/12/2020	Prestación de Servicios parciales de Construcción Proyecto Be Grand Alto Polanco
Fideicomiso CIB/2435	Be Grand 1 S.A. DE C.V.	\$120,000,000	31/12/2018	Prestación de Servicios parciales de Construcción Proyecto Be Grand Contadero
Fideicomiso CIB/2184	Be Grand 1 S.A. DE C.V.	\$120,000,000	31/12/2018	Prestación de Servicios parciales de Construcción Proyecto Be Grand Park Bosques
Fideicomiso CIB/2435	Be Grand 2 S.A. DE C.V.	\$150,000,000	31/12/2018	Prestación de Servicios parciales de Construcción Proyecto Be Grand Coapa
Fideicomiso CIB/2435	Be Grand 2 S.A. DE C.V.	\$80,000,000	31/12/2018	Prestación de Servicios parciales de Construcción Proyecto Be Grand Pedregal

Aunado a lo anterior una parte relacionada de la Compañía es la actual titular de las marcas Be Grand. A la fecha Compañía y sus Subsidiarias han venido explotando dichas marcas al amparo de un contrato de licencia de uso gratuito.

Créditos relevantes con personas relacionadas

En los últimos 3 (tres) ejercicios, la Compañía y sus subsidiarias han celebrado los siguientes contratos de crédito inter-compañías en condiciones de mercado

Acreditado / Contratado	Acreditante / Contratante	Monto	Tasa de interés	Plazo	Objeto
Be Grand S.A.P.I. de C.V.	Be Grand Holding, S.A. DE C.V.	\$50,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Operadora Be Grand S.A. de C.V.	Be Grand S.A.P.I. de C.V.	\$150,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Operadora Be Grand S.A. de C.V.	R Canoa 235, S.A. de C.V.	\$100,000,000.00	TII E28 + 3.1	48 Meses	Crédito Revolvente
Operadora Be Grand S.A. de C.V.	Be Grand Servicios S.A. de C.V.	\$150,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Operadora Be Grand S.A. de C.V.	Be Grand 2, S.A. de C.V.	\$150,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Contrato de Crédito Revolvente
Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	\$50,000,000.00	TII E28 + 3.1	36 Meses	Crédito Revolvente
Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	Irkon Holdings, S.A. de C.V.	\$120,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	Be Grand Servicios S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	Fideicomiso Ceylan	\$10,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Promociones y Servicios Polanco S.A. de C.V.	Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	\$20,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand Servicios S.A. de C.V.	Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand Servicios S.A. de C.V.	Grand Coyoacán S.A. de C.V.	\$10,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand Servicios S.A. de C.V.	Fideicomiso 263117	\$50,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 2, S.A. de C.V.	Operadora Be Grand S.A. de C.V.	\$150,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 2, S.A. de C.V.	Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	\$200,000,000.00	TII E28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente

Be Grand 2, S.A. de C.V.	Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	\$20,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Grand Coyoacán S.A. de C.V.	Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	\$75,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Grand Coyoacán S.A. de C.V.	Operadora Be Grand S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Fideicomiso 263117	\$8,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	12 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	48 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Fideicomiso CIB/ 2414	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	48 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Irkon Holdings, S.A. de C.V.	\$40,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	36 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Operadora Be Grand S.A. de C.V.	\$150,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Be Grand Servicios S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Be Grand 1, S.A. de C.V.	Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	\$2,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	48 Meses	Crédito Revolvente
R Canoa 235, S.A. de C.V.	Fideicomiso 263117	\$140,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	12 Meses	Crédito Revolvente
R Canoa 235, S.A. de C.V.	Be Grand Servicios S.A. de C.V.	\$20,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	48 Meses	Crédito Revolvente
R Canoa 235, S.A. de C.V.	Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	\$6,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	36 Meses	Crédito Revolvente
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Fideicomiso 263117	R Canoa 235, S.A. de C.V.	\$150,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	R Canoa 235, S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.1	120 Meses	Crédito Revolvente
Fideicomiso 2435	Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	\$150,000,000.00	TIIIE28 + 3.0	120 Meses	Crédito Revolvente
Fideicomiso 2435	Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V.	\$50,000,000.00	TIIIE28 + 3.0	120 Meses	Crédito Revolvente

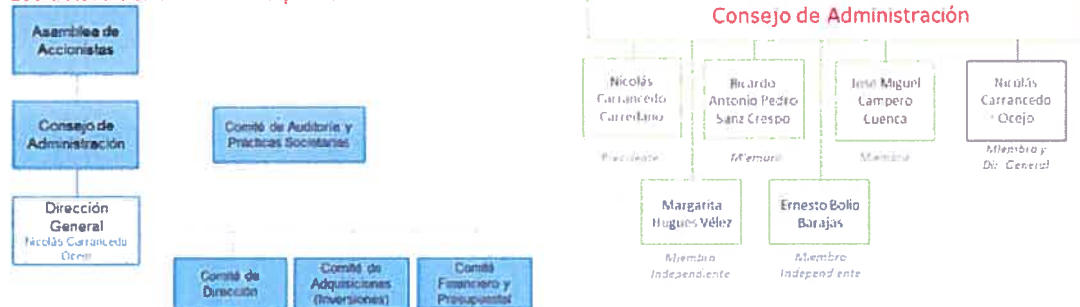
c) Administradores y accionistas

Accionistas

El accionista principal de la Compañía es una sociedad denominada Be Grand Holding, S.A. de C.V., la cual detenta el 99.98% del capital social con derecho a voto.

Be Grand Holding, S.A. de C.V., a su vez es controlada de manera conjunta por Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.⁶ y el señor Nicolás Carrancedo Ocejo.

Estructura del Gobierno Corporativo



Comités de Dirección General

	Comité de Dirección	Comité de Inversiones	Comité Financiero Presupuestal
Integración	Nicolás Carrancedo Ocejo (DG)		
	Gerardo Madrigal Uranga (DAF)		
	Gerardo Moreno Carral (DP)		
	Rodrigo Testas Rodríguez (DCM)		
	Gonzalo del Río Benítez (DI)		
	Eduardo Sierra Ruffa (SP)		
	Francisco López Rodríguez (SP)		
	Isidoro Saenz Lapiedra (S)		
Frecuencia	Mensual	A solicitud	Trimestral
Funciones	Revisión de estados financieros, temas operativos, avances en iniciativas estratégicas y toma de decisiones operativas del negocio.	Ejecución del proceso de evaluación de la viabilidad de la adquisición de terrenos o bienes inmuebles para proyectos de inversión.	Seguimiento a la administración del presupuesto y desarrollo de los proyectos de inversión.

Consejo de Administración

De conformidad con lo dispuesto por los estatutos sociales de la Compañía, la administración de la misma está a cargo de un consejo de administración. Actualmente el consejo de administración de la Compañía está integrado por 6 miembros propietarios, de los cuales 2 son miembros independientes, y tiene a su cargo la administración de las operaciones de la misma. Cada consejero es electo para ocupar su cargo durante un año, pero puede ser reelecto y en todo caso debe permanecer en funciones hasta que sea designado un sustituto. Los consejeros pueden ser reelectos y removidos de su cargo en cualquier momento por decisión de los accionistas reunidos en asamblea general. Los miembros del consejo de administración son electos por los accionistas, sin embargo, el consejo de administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, en los casos en que hubiere concluido el plazo para el cual hayan sido designados, el consejero hubiere renunciado o se actualice el supuesto del artículo 155 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, debiendo ser ratificados por la asamblea de accionistas, en su momento. El consejo de administración debe reunirse por lo menos una vez cada tres meses, pero puede celebrar sesiones extraordinarias siempre que lo considere necesario.

⁶ Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. es controlada por Nicolás Carrancedo Carredano.

El actual consejo de administración de la Compañía fue nombrado mediante resoluciones unánimes de accionistas de la Compañía de fecha 31 de enero de 2017, la cuales fueron protocolizadas mediante escritura pública número 31,774 de fecha 16 de mayo de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la notaría número 82 de la Ciudad de México. El actual consejo de administración de la Compañía está integrado por 6 miembros, de los cuales 2 son miembros independientes, de conformidad con lo siguiente:

Nicolás Carrancedo Carredano, 1946. Es Director General y fundador de Grupo Inmobiliario CARR así como Presidente del Consejo de Administración de Be Grand. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario en México, ha desarrollado con éxito más de 20 proyectos residenciales, comerciales y de oficinas. Fue miembro del Consejo de Administración en la Cámara Mexicana de Comercio durante el periodo de 1983 - 1985, y parte del Consejo de Administración en Banco Santander en el periodo de 1990 a 1995. Es Licenciado en Negocios por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un MBA "MD2" por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Nicolás Carrancedo Carredano es el padre de Nicolás Carrancedo Ocejo.

Nicolás Carrancedo Ocejo, 1975: Actual Director General y fundador de Be Grand, así como Director General y fundador de IDU (2007). Cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario en México, durante los cuales ha desarrollado con gran éxito varios proyectos residenciales, comerciales y de oficinas. Anteriormente, fue Director General de Grupo Autouno y trabajó en Banco Mexicano (hoy Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México). Es Licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México.

Ricardo Antonio Pedro Sanz Crespo: Es accionista minoritario de la Compañía y miembro del consejo de administración desde 2014. Director General y fundador de Grupo S3Z, uno de los principales operadores de la construcción en los desarrollos residenciales de la Compañía. Tiene más de 45 años de experiencia en la industria de la construcción. Inició con desarrollos residenciales *luxury*. Es Licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México.

José Miguel Campero Cuenca: Es accionista minoritario del grupo y miembro del consejo de administración desde 2014. Ha estado a cargo de las actividades de supervisión de construcción de los proyectos residenciales más relevantes de Be Grand. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es Director General de Constructora Tuca S.A. de C.V. Es Licenciado en Ingeniería Civil por la Universidad Autónoma de México (UNAM) y tiene una Maestría en Construcción e Ingeniería en la Universidad de Washington en Seattle.

Margarita Hugues Vélez (miembro independiente): La Licenciada Hugues actualmente se desempeña como Consultor Independiente en temas de Gobierno Corporativo. Es consejero independiente de CFE, Grupo Pochteca, AXA iM, y Make a Wish. Ha sido secretaria del consejo de administración de diversas compañías y ha presidido Comités de Auditoría y Prácticas Societarias. Se ha desempeñado también como Vicepresidente Legal y de Relaciones Institucionales de Grupo Modelo y subsidiarias.

Experiencia directiva:

- Vicepresidente Legal y de Relaciones Institucionales y Secretaria del Consejo de Administración y de los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias y Finanzas, Grupo Modelo, S.A.B. de C.V., 2003 – 2013.
- Asociada Senior, Galicia y Abogados S.C., 2001 – 2003.
- Asociada extranjera, Hunton & Williams, 1999 – 2001.
- Asociada, Galicia y Abogados S.C., 1996 – 1999.
- Pasante de Derecho, Industrias Unidas, S.A. de C.V., 1994 – 1995.
- Pasante de Derecho, Notaría No. 89 del Distrito Federal, 1989 – 1994.

Ernesto Bolio Barajas (miembro independiente): Ernesto Bolio Barajas es Director Corporativo del

Máster en Dirección de Empresas y Profesor del área de Política de Empresa en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Es miembro del Comité de Dirección y Consejo de Dirección de la misma institución. Es Profesor de Planeación Estratégica en la UIA. Sus principales áreas de interés y experiencia son: Estrategia de Negocios, Empresas Familiares, Gobierno Corporativo, Alta Dirección, Comercialización, Finanzas y Tesorería.

Experiencia directiva:

- Director del Programa de Alta Dirección (AD), IPADE, 2011-2014.
- Director general, World Trade Center Ciudad de México, 2006-2010.
- Gerente general, Arrendomóvil de México, S.A. de C.V., 2005-2006.
- Gerente de Ventas, Printpakaging de México, S.A. de C.V., 2005.
- Gerente general, Comercializadora Telefónica, 2002-2005.
- Director general, Industrial Wireless Suppliers, 1999-2003.
- Gerente de Administración y Finanzas, Cellular Solutions de México, 1991-1999.
- Tesorero de la Sociedad de Alumnos, Universidad Panamericana, 1991.
- Analista, GBM Grupo Bursátil Mexicano, 1989-1991.
- Presidente de la Sociedad de Alumnos de Preparatoria, Universidad Panamericana, 1987.

Asimismo, en dichas resoluciones unánimes de accionistas de la Compañía, fueron nombrados como secretario y pro-secretario del consejo de administración sin ser miembros del mismo, a los licenciados Gonzalo Adolfo del Río Benítez y Mónica Petersen Camarena respectivamente.

Forma en que se designan:

Por cada 10% (diez por ciento) de las acciones en circulación de la Compañía, los accionistas que las detentan tendrán derecho a designar a un miembro del consejo de administración. Cada accionista o grupo de accionistas de la Sociedad que elijan a uno o más consejeros propietarios, también tendrán derecho a designar a sus suplentes que asistirán a las Sesiones del consejo en las que el titular o titulares estén ausentes, o en caso de su muerte, remoción, renuncia, incapacidad legal o cualquier impedimento para el desempeño de las funciones de dicho consejero o consejeros.

A la fecha del presente Prospecto, de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Be Grand, 16.7% son mujeres y el 83.3% son hombres. El porcentaje de mujeres corresponde a 1 (una) consejera propietaria independiente, mientras que los 5 (cinco) hombres son consejeros propietarios, de los cuales 1 (uno) es independiente.

Be Grand está comprometido con sus colaboradores en construir un gran lugar para trabajar dentro de un marco de relaciones de confianza, transparencia y productividad, promoviendo una cultura organizacional encaminada a la mejora continua, a través de la atracción, retención y desarrollo del personal, que permita el logro de metas y cumplimiento de objetivos estratégicos organizacionales, todos regidos bajo un estándar de inclusión entre mujeres y hombres libres de cualquier forma de discriminación causada por sexo, edad, religión, condición social, raza, color, preferencias políticas, entre otras.

La presente política prohíbe cualquier tipo de discriminación y fomenta la igualdad de oportunidades en el reclutamiento y desarrollo de personal. El cumplimiento de esta política está a cargo del Consejo de Administración

Facultades del consejo de administración:

El consejo de administración es el representante legal de la Compañía y está facultado, actuando como órgano colegiado, para aprobar cualquier asunto relacionado con las operaciones de la Compañía que no esté expresamente reservado a los accionistas de la misma.

Entre otras cosas, el consejo de administración está facultado para:

- establecer las estrategias generales para la conducción de los negocios de la Compañía y sus subsidiarias;
- evaluar, oyendo en cada caso la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias, la gestión del director general y los demás directivos relevantes;
- Convocar asambleas de accionistas y ejecutar sus acuerdos;
- Crear comités especiales y delegar facultades a los mismos, salvo aquellas cuyo ejercicio corresponda en forma exclusiva a los accionistas o al consejo de administración por disposición de ley o de los estatutos de la Compañía;
- Presentar a la asamblea general de accionistas el informe anual del director general (incluyendo los estados financieros anuales auditados de la Compañía), así como un informe sobre las políticas y criterios contables seguidos en la preparación de la información financiera;
- Aprobar las políticas relacionadas con la revelación de información;
- Determinar las medidas a adoptarse en caso de que se detecten irregularidades; y
- Ejercer los poderes generales de la Compañía para cumplir con su objeto.

Las sesiones del consejo de administración serán válidas cuando cuenten con la asistencia de la mayoría de sus miembros; y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de sus miembros. El presidente del consejo tiene voto de calidad en caso de empate. No obstante lo anterior, la asamblea general de accionistas podrá vetar en cualquier momento las decisiones adoptadas por el consejo.

Las sesiones del consejo de administración pueden ser convocadas por (1) el 25% de los consejeros, (2) el presidente del consejo, (3) el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias, o (4) el secretario del consejo.

El consejo de administración de la Compañía sesiona trimestralmente.

Remuneraciones a los miembros del consejo y directivos relevantes

En conjunto, las prestaciones (sueldo más bonos) que percibieron directivos relevantes y subdirectores de la Compañía durante el ejercicio 2016 asciende a la cantidad de \$60'000,000.00 (sesenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). Los consejeros de la Compañía no percibieron prestaciones en el último ejercicio. La Compañía revisa continuamente los sueldos, bonos y otros planes de compensación económica para ofrecer remuneraciones competitivas a los miembros de su administración.

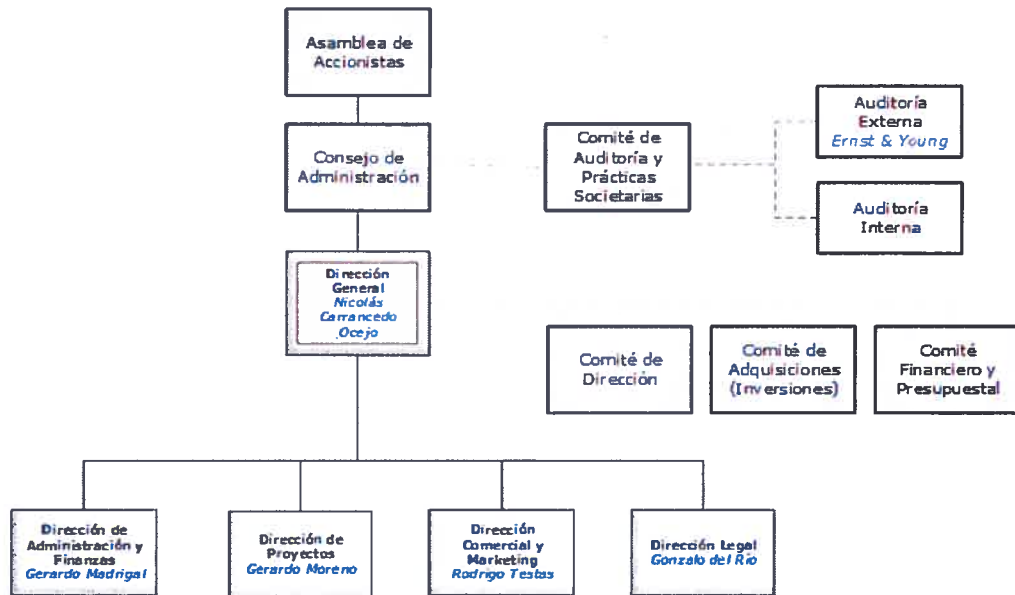
Planes de retiro, pensiones o similares

La Compañía y sus subsidiarias no cuenta con planes de pensiones o de retiro o similares para sus consejeros, directivos relevantes e individuos que tengan carácter de personas relacionadas.

Estructura de Gobierno Corporativo

Actualmente, la estructura de gobierno corporativo de la Compañía está integrada por los órganos, las direcciones y comités que se describen a continuación:

Be Grand
Estructura del Gobierno Corporativo



En el proceso de administración, se asigna a los órganos de gobierno las siguientes funciones:

Órganos de Gobierno	Consejo de Administración	<p>A. Poder general para pleitos y cobranzas</p> <p>B. Poder general para actos de administración</p> <p>C. Poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral</p> <p>D. Poder general para actos de dominio</p> <p>E. Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito</p> <p>F. Poder para abrir y cerrar cuentas bancarias</p> <p>G. Poder para otorgar y revocar poderes</p> <p>H. Con base en Código de Mejores Prácticas del Sector Empresarial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer la visión estratégica, código de ética, vigilar la operación de la sociedad. • Evaluar y aprobar la gestión del DG y los funcionarios de alto nivel. • Cerciorarse que todos los accionistas tengan un trato igualitario. • Promover la transparencia en la administración, establecer los mecanismos de control, asegurar la calidad de información, establecer políticas de operación para partes relacionadas y su aprobación, revelación de hechos indebidos y la protección de informantes. • Asegurar de que se cuenten con los mecanismos necesarios que permitan comprobar que cumplen con las diferentes disposiciones legales que le son aplicables.
	Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	<p>Acorde a lo previsto con mayor detalle en la Ley de Mercado de Valores y el código de Mejores Prácticas Corporativas, el Comité habrá de auxiliar al Consejo en el desempeño de las siguientes actividades:</p> <p>En Materia de Auditoría:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el Comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año. 2.- Discutir los estados financieros de la Sociedad con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo su aprobación. 3.- Informar al Consejo la situación que guarda el sistema de control interno y de auditoría interna de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte. 4.- Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior; <p>En Materia de Prácticas Societarias:</p>

		<p>1.- Dar opinión al Consejo sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley, de manera enunciativa, más no limitativa respecto a los siguientes asuntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Políticas y lineamientos para el uso o goce, por parte de personas relacionadas, de los bienes que integren el patrimonio de la sociedad y de las personas morales que ésta controle; b) Políticas para la designación y retribución integral de los Directivos Relevantes; y c) Política para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas. <p>2. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo.</p>
--	--	---

Comités

La Compañía ha integrado los siguientes comités para auxiliar al consejo de administración en sus funciones:

a) **Comité de Auditoría y Prácticas Societarias:** El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias sesiona trimestralmente y, acorde a lo previsto con mayor detalle en la Ley de Mercado de Valores y el código de Mejores Prácticas Corporativas, el Comité habrá de auxiliar al Consejo en el desempeño de las siguientes actividades:

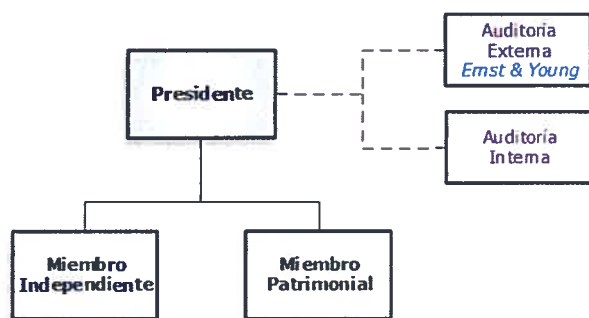
En Materia de Auditoría:

1. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el Comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.
2. Discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo su aprobación.
3. Informar al Consejo la situación que guarda el sistema de control interno y de auditoría interna de la Compañía o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
4. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior;

En Materia de Prácticas Societarias:

1. Dar opinión al Consejo sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley, de manera enunciativa, más no limitativa respecto a los siguientes asuntos:
 - a. Políticas y lineamientos para el uso o goce, por parte de personas relacionadas, de los bienes que integren el patrimonio de la sociedad y de las personas morales que ésta controle;
 - b. Políticas para la designación y retribución integral de los Directivos Relevantes; y
 - c. Política para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.
 - d. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias estará integrado de la siguiente forma:



Actualmente, el Comité de Auditoría y Mejores Prácticas Societarias está integrado por: Jaime Rojas Merino como Presidente, Margarita Hugues Vélez (Consejero Independiente) y José Miguel Campero Cuenca (Consejero Patrimonial). La Auditoría Interna está a cargo de Lic. Laura Itzel Rocha Morales.

Respecto de la Administración de Riesgos; es el Consejo de Administración autoriza la políticas y límites de exposición a los distintos tipos de riesgo; y a través de su Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS) vigila el cumplimiento de los mismos. Es la Gerencia de Procesos, Administración de Riegos y Control Interno quien implementa y monitorea el cumplimiento. Operativamente la Dirección de Administración y Finanzas reporta el cumplimiento a la Dirección General.

Revelación de reglas y existencia de manual:

Política: Es política de Be Grand contar con un modelo de Administración Integral de Riesgos cuyo principal objetivo es dar seguridad a la continuidad del negocio y el logro de los objetivos estratégicos, manteniendo monitoreado y en los niveles autorizados los distintos riesgos a los que está expuesta la organización con motivo de sus operaciones.

Reglas: Se cuenta con los criterios de evaluación definidos para los riesgos estratégicos, operativos, financieros, y legales (matriz de compliance).

Criterios para evaluación de Riesgos Estratégicos y Operativos:

Nivel de Riesgo	Clasificación de Riesgo	Cuantitativa	Cualitativa
5	Alto	La afectación económica materializada o en riesgo de ocurrencia, representa el 80% del valor del proceso o subproceso evaluado	La participación en el mercado se verá afectada en el largo plazo La reputación de la Empresa se verá afectada en el largo plazo Nunca se han establecido controles a la actividad o área auditada, se realizan de manera empírica
4	Medio Alto	La afectación económica materializada o en riesgo de ocurrencia, representa entre 60% y 79% del valor del proceso o subproceso evaluado	Los eventos y problemas requerirán la atención inmediata de las Direcciones y/o la Alta Dirección Genera la necesidad de cambios relevantes en el servicio de TI y pérdidas económicas a la empresa
3	Medio	La afectación económica materializada o en riesgo de ocurrencia, representa entre el 40% y 59% del valor del	<ul style="list-style-type: none"> • Existe algún impacto en la reputación de la Empresa • Control interno con riesgos potenciales por la falta de procedimientos de rutina bien definidos

Nivel de Riesgo	Clasificación de Riesgo	Cuantitativa	Cualitativa
		proceso o subproceso evaluado	(formales e informales) <ul style="list-style-type: none"> • El evento requerirá la atención de las Gerencias y las Direcciones para su solución • Impacta altamente al desempeño y disponibilidad de los procesos del área TI
2	Medio Bajo	La afectación económica materializada o en riesgo de ocurrencia, representa entre el 20% y el 39% del valor del proceso o subproceso evaluado	
1	Bajo	La afectación económica materializada o en riesgo de ocurrencia, representa menos del 5% del valor del proceso o subproceso evaluado	<ul style="list-style-type: none"> • Las consecuencias se pueden subsanar mediante las condiciones normales de operación (supervisión y establecimiento de procedimientos) • Sin impacto en la participación del mercado • Sin impacto en la reputación de la Empresa • Control interno razonable, se siguen procedimientos bien definidos y formalizados en políticas y procedimientos • Los problemas pueden ser delegados a la Gerencia para su solución • Impacta medianamente el desempeño y disponibilidad de los procesos del área TI

b) Comité de Dirección: El Comité de Dirección se reúne mensualmente para hacer una revisión de estados financieros, temas operativos, avances en iniciativas estratégicas y toma de decisiones operativas del negocio. Está integrado por Nicolás Carracedo Ocejo (*Director General*) quien también funge como facilitador y secretario, Gerardo Madrigal Uranga (*Director de Administración y Finanzas*), Gerardo Gonzalo Moreno Corral (*Director de Proyectos*), Rodrigo Testas Rodríguez (*Director Comercial y Marketing*) y Gonzalo Adolfo del Río Benitez (*Director Legal*).

c) Comité de Adquisiciones (Inversiones): El Comité de Adquisiciones se reúne a solicitud o conforme se requiera, para poner en marcha el proceso de evaluación de la viabilidad de adquirir terrenos o bienes inmuebles para proyectos de inversión. Está integrado por Nicolás Carracedo Ocejo (*Director General*), Gerardo Madrigal Uranga (*Director de Administración y Finanzas*) quien también funge como facilitador y secretario, Gerardo Gonzalo Moreno Corral (*Director de Proyectos*) e Iñaki Sanz Lapiedra, quien es accionista de la Compañía.

d) Comité Financiero y Presupuestal: El Comité Financiero y Presupuestal se reúne de forma trimestral para dar seguimiento a la administración del presupuesto y desarrollo de proyectos de inversión. Está integrado por Nicolás Carracedo Ocejo (*Director General*), Gerardo Gonzalo Moreno Corral (*Director de Proyectos*) quien también funge como facilitador y secretario, Eduardo Sierra Roffe (*Subdirector de Proyectos*) y Francisco López Rodríguez (*Subdirector de Proyectos*).

La Compañía no tiene órganos intermedios de administración.

El Consejo de Administración de la Compañía es el encargado de nombrar al despacho de auditores externos responsable de dictaminar los estados financieros.

Los Estados Financieros de la Compañía han sido auditados por Mancera, S.C. a partir del

ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2014. En ninguno de los ejercicios que el Auditor Externo ha auditado a la Compañía se ha abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Compañía o sus subsidiarias. En el ejercicio fiscal terminado en 2016, el Auditor no emitió salvedades.

Reglas de Operación de los Consejeros:

Los Consejeros deben guiar su actuación bajo el principio de procurar la generación de valor en beneficio de la sociedad de la cual son parte, sus subsidiarias, o personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa sin favorecer intereses propios, de accionistas o de un grupo de accionistas determinado. Al efecto, deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo los deberes que les sean impuestos por los estatutos sociales y la legislación aplicable:

- Deber de lealtad
- Deber de diligencia
- Actos o hechos ilícitos

Deber de Lealtad: El deber de lealtad consiste básicamente en actuar en interés de la Compañía y sus subsidiarias para lograr maximizar su valor, sin conflictos de interés.

Se incurre en un incumplimiento al deber de lealtad cuando se presente alguna de las siguientes hipótesis:

- a) Falta al deber de confidencialidad: Los consejeros así como el secretario del Consejo, deben guardar confidencialidad respecto de la información y los asuntos que tengan conocimiento con motivo de su cargo en la Compañía, cuando dicha información o asuntos no sean de carácter público.
- b) Actuar en situaciones en las que exista conflicto de interés: Los consejeros, así como el Secretario del consejo, deben abstenerse de actuar en situaciones en las que tengan un interés contrario a los intereses de la Compañía. En caso de existir un conflicto de interés, deben informar de este hecho al Consejo y deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto. El incumplimiento a lo anterior, genera daño y perjuicio sobre los intereses de la Compañía.
- c) Obtener un beneficio económico indebido para sí o terceros: Los consejeros, así como el secretario del consejo, no deberán hacer uso indebido de los activos o información de la Compañía, ni valerse de su posición o cargo para obtener ventajas patrimoniales para sí o para terceros en virtud de su empleo, cargo o posición.
- d) Ausencia de causa legítima: Los consejeros, deberán abstenerse de actuar en los supuestos en que su conducta no tenga procedencia lícita o justificable.

Entre las conductas específicas que constituyen una violación al deber de lealtad, se encuentran:

- a) Votar en las sesiones del consejo de Administración o tomar decisiones relacionadas con el patrimonio de la Compañía, cuando exista un conflicto de interés.
- b) No revelar, en los asuntos que se traten en las sesiones del consejo de administración o Comités de los que formen parte, los conflictos de interés que tengan respecto de la Compañía. Al efecto, los consejeros deberán especificar los detalles del conflicto de interés, a menos que se encuentren obligados legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto.

- c) Favorecer, a sabiendas, a un determinado accionista o grupo de accionistas de la Compañía, en detrimento o perjuicio de los demás accionistas.
- d) Aprovechar para sí o aprobar en favor de terceros, el uso o goce de los bienes que formen parte del patrimonio de la Compañía, en contra versión a las políticas aprobadas por el consejo de administración.
- e) Hacer uso indebido de información relevante que no sea del conocimiento público, relativa a la Compañía.
- f) Aprovechar o explotar, en beneficio propio o en favor de terceros, sin la dispensa del consejo de administración, oportunidades de negocio que correspondan a la Compañía.

Responsabilidad

Los miembros y Secretario del Consejo de Administración incurrirán en deslealtad frente a la Compañía y, en consecuencia, serán responsables de los daños y perjuicios causados a la misma o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, cuando, sin causa, legítima, por virtud de su empleo, cargo o comisión, obtengan beneficios económicos para sí o los procuren en favor de terceros, incluyendo a un determinado accionista o grupo de accionistas.

La sociedad afectada, en ningún caso, podrá pactar en contrario, ni prever en sus estatutos sociales, prestaciones, beneficios o excluyentes de responsabilidad que limiten, liberen, sustituyan o compensen las obligaciones por la responsabilidad derivada de violaciones al deber de lealtad, ni contratar en favor de persona alguna.

De la violación al deber de lealtad se pueden derivar las siguientes acciones y recursos.

- Remoción del cargo,
- Indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a la Sociedad;
- Imposición de sanciones administrativas e
- Imposición de sanciones penales.

Deber de diligencia. El deber de diligencia consiste en que los consejeros y el Secretario del Consejo, desempeñen el ejercicio de su cargo, con el cuidado necesario para la consecución de los intereses sociales.

Entre las conductas específicas que constituyen una violación al deber ser diligente se encuentran:

- a) Inasistencia: La falta injustificada, a juicio de la Asamblea de Accionistas, a las sesiones del Consejo y en su caso a los Comités de los que forman parte, y que como resultado de su inasistencia no puedan sesionar legalmente el órgano de que se trate.
- b) Ocultar información relevante: No revelar información relevante al consejo de Administración o en su caso a los Comités, que sea necesaria para la adecuada toma de decisiones en dichos órganos sociales, salvo que se encuentren imposibilitados legal o contractualmente a mantener dicha información con carácter de confidencial.

Responsabilidad

El incumplimiento al deber de diligencia puede derivar en, además de la remoción del cargo, responsabilidad de indemnizar a la Compañía por los daños y perjuicios causados. Esta indemnización podrá limitarse en los términos y condiciones que expresamente señalen los

estatutos sociales o por acuerdo de la Asamblea de Accionistas, siempre que no se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la LMV u otras leyes.

Actos o Hechos Ilícitos. Además de los deberes antes mencionados, la LMV contiene un catálogo de actos o hechos ilícitos que incluye, entre otras conductas, las siguientes:

- a) Generar, difundir, publicar o proporcionar información al público respecto de la Compañía, o bien, sobre sus valores, a sabiendas de que es falsa o induce a error, o bien, ordenar que se lleve a cabo alguna de dichas conductas.
- b) Ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la Compañía, así como alterar u ordenar alterar los registros para ocultar la verdadera naturaleza de las operaciones celebradas, afectando cualquier concepto de los estados financieros.
- c) Ordenar u aceptar que se inscriban datos falsos en la contabilidad de la Compañía.
- d) Destruir, modificar u ordenar que se destruyan o modifiquen, total o parcialmente, los sistemas o registros contables o la documentación que dé origen a los asientos contables de la Compañía, con anterioridad al vencimiento de los plazos legales de conservación y con el propósito de ocultar su registro o evidencia.
- e) Destruir u ordenar, total o parcialmente, información, documentos o archivos, incluso electrónicos, con el propósito de impedir u obstruir los actos de cualquier autoridad competente.
- f) Destruir u ordenar, total o parcialmente, información, documentos o archivos, incluso electrónicos, con el propósito de manipular u ocultar datos o información relevante de la Compañía a quienes tengan interés jurídico en conocerlos.
- g) Presentar a las autoridades competentes, documentos o información falsa o alterada, con el objeto de ocultar su verdadero contenido o contexto.
- h) Alterar las cuentas activas o pasivas o las condiciones de los contratos, hacer u ordenar que se registren operaciones o gastos inexistentes, exagerar los gastos reales o realizar intencionalmente cualquier acto u operación ilícita o prohibida por la ley, generando en cualquiera de dichos supuestos un quebranto o perjuicio en el patrimonio de la Compañía, en beneficio propio, ya sea en forma directa o a través de un tercero.

Responsabilidad

Las consecuencias de la omisión de actos o hechos ilícitos son similares a las que derivan de las violaciones al deber de lealtad. Es decir, pueden incluir:

- Remoción del cargo,
- Indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía;
- Imposición de sanciones administrativas e
- Imposición de sanciones penales.

Al igual que en el caso del deber de lealtad, la indemnización derivada de la realización de actos o hechos ilícitos, no puede ser objeto de seguro o limitación.

Excluyentes de Responsabilidad

Los miembros del Consejo de Administración y el Secretario del Consejo no incurrirán en responsabilidad, siempre y cuando actúen de buena fe, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando den cumplimiento a los requisitos de los estatutos sociales establezcan para la aprobación de los asuntos que compete conocer al Consejo de Administración o, en su caso, Comités de los que formen parte.
- b) Cuando tomen decisiones o voten en las sesiones del Consejo de Administración o, en su caso, Comités a que pertenezcan, con base en información proporcionada por Directivos Relevantes, la persona moral que brinde los servicios de auditoría externa o

los expertos independientes, cuya capacidad y credibilidad no ofrezcan motivo de duda razonable.

- c) Cuando hayan seleccionado la alternativa más adecuada, a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles, en ambos casos, con base en la información disponible al momento de la decisión, y
- d) Cumplan los acuerdos de la Asamblea de Accionistas, siempre y cuando éstos no sean violatorios de la ley.

Información Privilegiada. Es fundamental que el Consejero y el Secretario del Consejo sepan que ser accionista o tenedor de cualquier valor y/o instrumento financiero derivado que tenga como subyacente un valor emitido por una subsidiaria de Be Grand, no es un hecho por sí mismo prohibido o sancionable. Ahora bien, el no considerar y/o cumplir con las disposiciones legales aplicables a las operaciones y al uso impropio de información privilegiada es una circunstancia de extrema gravedad que debe evitarse y que se perseguirá con severidad, coadyuvando con las autoridades competentes.

Concepto de información Privilegiada.

La LMV señala que son eventos relevantes: "Los actos, hechos o acontecimientos, de cualquier naturaleza que influyan o puedan influir en los precios de los valores inscritos en el Registro..."

Asimismo, La LMV dispone que:

"El conocimiento de eventos relevantes que no hayan sido revelados al público..., constituye información privilegiada para los efectos de esta ley. No será necesario que la persona conozca todas las características del evento relevante para que cuente con la información privilegiada, siempre que la parte a la que tenga acceso pueda incidir en la cotización o precio de los valores de una emisora" ("Información Privilegiada").

La información es relevante si un inversionista la considera importante para tomar la decisión de comprar, vender o retener un valor determinado o si la información pudiera tener un efecto sobre su cotización o precio. Ejemplos comunes podrían ser, entre otros, información relacionada con ingresos, adquisiciones de importancia, cambios significativos en la situación financiera o en los resultados de operaciones, introducción de nuevos productos o servicios, nuevas políticas de distribución de dividendos, los acuerdos adoptados por los órganos de administración y Comités directivos dependientes de aquellos, programas globales de expansión, sus modificaciones o cancelación, así como fusiones, escisiones y transformaciones de sociedades.

La información es confidencial siempre que no haya sido puesta a disposición del público en general. La información se considera como pública cuando se hace del conocimiento del gran público inversionista, a través de un proceso deliberado y generalizado de información y difusión, igualando las oportunidades de todos los participantes en el mercado. La divulgación limitada o los rumores esparcidos en el mercado no se consideran información pública.

¿Quiénes tienen información privilegiada?

- a) Los miembros y secretario del Consejo de Administración, los comisarios, el DG y demás directivos relevantes, así como los auditores externos de la Compañía o personas morales que ésta controle; así como los anteriores o los equivalentes de los anteriores, de personas morales, que directa o indirectamente, tengan el diez por ciento o más del capital social del Emisor.
- b) Los miembros y secretario del Consejo de Administración, los comisarios, el DG y los directivos que ocupen el nivel jerárquico inmediato inferior al de éste, o los equivalentes de los anteriores, de (intermediarios del mercado de valores o personas que proporcionen servicios independientes o personales subordinados a una emisora, en

- cualquier evento relevante que constituya información privilegiada.
- c) La persona o grupo de personas que tengan una influencia significativa en el Emisor y, en su caso, en las sociedades que integran el grupo empresarial o consorcio al que el Emisor pertenezca.
 - d) Aquellas personas que realicen operaciones con valores apartándose de sus patrones históricos de inversión en el mercado y que razonablemente puedan haber tenido acceso a la información privilegiada a través de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores.

Se entenderá que razonablemente pueden haber tenido acceso a la información privilegiada, aquellas personas que hubiesen tenido contacto o sostenido comunicación por cualquier medio, con cualquiera de las personas siguientes: (a) El cónyuge, la concubina o el concubinario de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores; (b) las personas que tengan vínculos de parentesco por consanguinidad afinidad o civil hasta el cuarto grado, con las personas a que se refieren los incisos a) a c); (c) Los socios, asociados y los co-propietarios de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores.

Como se puede observar, no sólo las personas relacionadas directamente con la SAPI pueden tener acceso a Información Privilegiada, sino también personas relacionadas, directa o indirectamente, que hubiesen tenido contacto o sostenido comunicación por cualquier medio, con las personas que la LMV presume que pueden tener acceso a información Privilegiada, o bien, con los cónyuges o concubinarios de estas personas, o que tengan relaciones de parentesco, personales, profesionales o de trabajo con dichas personas, pueden estar sujetas a las disposiciones y sanciones en materia de información privilegiada.

Código de Ética de Consejeros y Directivos Relevantes:

1. Misión de Be Grand
2. Visión de Be Grand
3. Nuestros Valores
4. Objetivos del Código de Ética
5. Alcance del Código de Ética
6. Obligación de los Empleados
7. Responsabilidad de Administradores y Líderes
8. Acciones y Directivos
9. Finanzas Responsables
10. Austeridad en los Negocios
11. Solicitud de excepciones
12. Acciones Disciplinarias
13. Conflicto de Intereses
14. Conflicto de Interés Financiero
15. Relaciones con Proveedores y Obsequios
16. Relaciones Personales
17. Información Confidencial
18. Secretos Comerciales

Ética y Conducta de la Compañía

El principio ético esencial de la Compañía es "integridad y transparencia". Además de cumplir con todos los requisitos legales aplicables y con los demás requisitos que se describen en este Manual, así como el Código de Conducta Be Grand.

Políticas de Conflictos de Interés

Todos los colaboradores de Be Grand tienen la obligación permanente de actuar en beneficio principal y único de la Compañía. Cuando una relación personal, un interés financiero o de otra

índole pueda interferir con esta obligación de beneficio principal hacia Be Grand o cuando la posibilidad de utilizar su posición en la Compañía pueda redituarse beneficios personales, se encuentra ante un conflicto de interés. En tal caso, Be Grand exige revelar cualquier potencial o real Conflicto de Interés a su inmediato superior o en su defecto al área Legal o de Recursos Humanos, a fin de tomar oportunamente las medidas para prevenir o remediar dicho Conflicto de Interés.

Prevenir el Soborno y Transacciones Comerciales Indebidas

Be Grand limita su exposición al fraude y a la corrupción mediante el desarrollo e implementación de políticas, procedimientos y controles eficaces y eficientes para prevenirlo. En caso de producirse toma acciones firmes y enérgicas contra cualquier persona o grupo que cometa el fraude y/o corrupción en contra de Be Grand.

Asimismo, capacita y sensibiliza cuando menos anualmente, a todos sus colaboradores en el riesgo de fraude y de corrupción, con el propósito de fortalecer su compromiso de actuar con base en altos estándares legales, éticos y morales.

Estos principios también son de aplicación y observancia para sus clientes, proveedores, prestadores de servicio y cualquier persona física o moral que colabore con Be Grand.

Direcciones:

La administración y operación de la Compañía está dirigida por una Dirección General, entre cuyas funciones se encuentran las siguientes:

- Vigila el cumplimiento los programas operativos y financieros, presupuestos generales de gastos e inversiones y las estimaciones de ingresos anuales de la compañía de acuerdo a las directrices del Consejo de Administración.
- Elaborar y proponer la propuesta de plan estratégico, de negocio, inversiones, presupuesto y gastos no presupuestados, ejecutándolos una vez aprobados por el Consejo de Administración.
- Designar y remover a los miembros del Equipo Directivo.
- Asegurar la entrega de información a los Órganos de Gobierno conforme a lo establecido.
- Dirigir las áreas de negocio con el propósito de controlar la administración de cada una de ellas, e incrementar los índices de eficiencia, calidad y productividad, sustentar el cumplimiento de los objetivos Institucionales para procurar el desarrollo y competitividad en el sector.
- Dirigir la debida gestión sobre la administración y los resultados de la Compañía ante el Consejo de Administración y autoridades fiscalizadoras que lo requieran.

Actualmente, el Director General de la Compañía es el Lic. Nicolás Carrancedo Ocejo.

Nicolás Carrancedo Ocejo: Actual Director General y fundador de Be Grand, Director General y fundador de IDU (2007). Cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario en México, durante los cuales ha desarrollado con gran éxito varios proyectos residenciales, comerciales y de oficinas. Anteriormente, fue Director General de Grupo Autouno y trabajó en Banco Mexicano (actualmente Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (México)). Es Licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México.

La Dirección General, a su vez está integrada por las siguientes direcciones y subdirecciones:

- a) Dirección de Administración y Finanzas, la cual entre sus funciones se encuentran las siguientes:

- Realizar y analizar propuestas estratégicas sobre opciones de financiamiento para el desarrollo oportuno de los proyectos.
- Formular y vigilar el proyecto del presupuesto de ingresos y egresos con base a las necesidades de las unidades administrativas de la compañía.
- Definir la estrategia financiera para la inversión de los recursos excedentes de cada proyecto.
- Autorizar y coordinar con el área correspondiente la emisión de información financiera.
- Establecer los lineamientos y políticas para la administración y el control de los recursos humanos, tecnología y activos fijos.
- Asegurar el cumplimiento de las obligaciones contables y fiscales, mediante una adecuada planeación financiera.
- Planear, dirigir y controlar el buen desempeño financiero de la empresa, buscando la protección e incremento de su patrimonio.
- Supervisar las áreas de Ingresos, Egresos, Inversiones, Riesgos, así como las operaciones financieras de los desarrollos.
- Asegurar que la empresa cuente con la liquidez necesaria para mantener su operación e implementar las mejores prácticas al mercado en los procesos de las áreas a su cargo.
- Proveer a todas las áreas con los recursos necesarios a todas las áreas para su operación diaria.

Actualmente, el Director de Administración y Finanzas de la Compañía es Gerardo Madrigal Uranga.

Gerardo Madrigal Uranga: Es Director de Administración y Finanzas en Be Grand desde hace 7 años. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero. Antes de unirse a Be Grand, fue Director de Tesorería y Finanzas en Grupo Mexicano de Desarrollo (GMD). Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México.

La Dirección de Administración y Finanzas, tiene a su vez dos subdirecciones:

- o Subdirección de Finanzas Corporativas y Tesorería, dirigida por María Guadalupe Camberos Angulo; y
- o Subdirección de Procesos, Control Interno y Administración de Riesgos, dirigida por Gabriela Quijano González.

b) Dirección de Proyectos, la cual entre sus principales funciones se encuentran las siguientes:

- Dirigir, planificar y controlar los nuevos proyectos, con el objeto de cumplir con las condiciones del presupuesto y el tiempo de entrega.
- Supervisar y dirigir a las empresas constructoras para que se alineen con las características del proyecto, así como con el tiempo de entrega y costo.
- Coordinar las licitaciones y/o convenios, asegurando la participación competitiva de la empresa.
- Tomar las decisiones técnicas y económicas necesarias para el buen desarrollo de los trabajos del proyecto.
- Asegurar que los desarrollos cumplan con los estándares de calidad de la marca.
- Coordinar, supervisar y elaborar reportes de los proyectos y su control financiero.
- Programar, asignar y coordinar los proyectos de obra, administrando el presupuesto asignado, así como diseñar el plan de expansión en coordinación con la Dirección Comercial.

Actualmente, la Dirección de Proyectos está dirigida por Gerardo Gonzalo Moreno Corral.

Gerardo Gonzalo Moreno Corral: Es Director de Proyectos en Be Grand desde hace 8 años, cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Antes de unirse a Be Grand, trabajó en la empresa de construcción de viviendas Anida Inmobiliaria, donde fue Director de Desarrollo General, también formó parte de Fenix Capital Group e ICA. Es Licenciado en Ingeniería Civil por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México.

La Dirección de Proyectos tiene a su vez una subdirección:

o Subdirección de Proyectos, dirigida por Francisco López Rodríguez.

c) Dirección Comercial y Marketing, la cual, entre sus principales funciones, se encuentran las siguientes:

- Analizar e investigar los nuevos mercados, para definir las políticas de precios, atención al cliente y/o margen de ganancia.
- Tomar las decisiones estratégicas, selección de canales de distribución, diseño de planes de venta, establecer objetivos y determinar la red de ventas.
- Coordinar las actividades y eventos de promoción y difusión de la imagen, de los productos de Be Grand.
- Diseñar y establecer campañas publicitarias innovadoras, orientadas al cliente y con la visión estratégica de la empresa.
- Proponer los proyectos de desarrollo, así como los presupuestos de ventas, gastos e inversiones derivados de estos.
- Definir un modelo centralizado de servicio y atención al cliente.
- Operar y dinamizar los equipos de trabajo para facilitar el logro de los objetivos comerciales.
- Definición, promoción y operación de la estrategia y actividades de venta de los desarrollos de la empresa.
- En general cuidar y proteger la imagen y los intereses de la Institución, cumpliendo con las políticas, objetivos, metas y procedimientos establecidos.

Actualmente, la Dirección Comercial y Marketing es dirigida por Rodrigo Testas Rodríguez.

Rodrigo Testas Rodríguez: Es Director Comercial en Be Grand. Cuenta con 20 años de experiencia en adquisiciones, operaciones, ventas y comercialización en la industria del sector de bienes de consumo envasados (específicamente en la industria cervecera). Antes de unirse a Be Grand se desempeñó como Director Internacional para América del Norte de Grupo Modelo específicamente en USA y Canadá, donde se encargó de supervisar los intereses de las empresas establecidas en la región, las cuales generaron ingresos de más de US \$2.8 mil millones. Se incorporó a Grupo Modelo en 1994, donde ocupó diferentes posiciones dentro de la compañía. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y cuenta con un MBA por el Instituto Tecnológico de Monterrey y la Universidad de Texas en Austin.

d) Dirección Legal, la cual, entre sus principales funciones se encuentran las siguientes:

- Coordinar, dirigir y revisar los convenios y contratos en los que Be Grand intervenga.
- Representar legalmente a la compañía ante toda clase de personas física o moral y ante toda autoridad, para defender los intereses de la compañía.
- Dirigir las acciones de asesoramiento jurídico y legal relacionadas con la gestión financiera, presupuestal, administrativa y operativa.
- Elaborar las actas e informar a los órganos regulatorios de los cambios generados en la estructura de la compañía.

Actualmente, la Dirección Legal es dirigida por Gonzalo Adolfo del Río Benitez.

Gonzalo Adolfo del Río Benítez: Es Director Jurídico de Be Grand. Ha desempeñado actividades como Abogado Senior en despachos como Galicia y Robles y Fulbright & Jaworski; así como Director Jurídico y Abogado General para Grupo Modelo, Tiendas Extra y Jugos del Valle. Es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac del Norte, tiene una Maestría en Derecho Internacional y Comparado por la Southern Methodist University en Dallas, Texas. Adicionalmente tiene un Programa de Alta Dirección de Empresa en el ITAM en colaboración con Kellogg, Stanford, el IMD y Ashridge estructurado puntualmente para Grupo Modelo.

A la fecha, de aquellos funcionarios considerados como directivos relevantes de Be Grand, el 25% son mujeres y el 75% son hombres.

Be Grand está comprometido con sus colaboradores en construir un gran lugar para trabajar dentro de un marco de relaciones de confianza, transparencia y productividad, promoviendo una cultura organizacional encaminada a la mejora continua, a través de la atracción, retención y desarrollo del personal, que permita el logro de metas y cumplimiento de objetivos estratégicos organizacionales, todos regidos bajo un estándar de inclusión entre mujeres y hombres libres de cualquier forma de discriminación causada por sexo, edad, religión, condición social, raza, color, preferencias políticas, entre otras.

La presente política prohíbe cualquier tipo de discriminación y fomenta la igualdad de oportunidades en el reclutamiento y desarrollo de personal. El cumplimiento de esta política está a cargo del Consejo de Administración

En adición a las 4 direcciones de área, la Dirección General gestiona la operación diaria de la Compañía mediante 3 Comités Institucionales:

I. Comité de Dirección

Revisión de estados financieros, temas operativos, avances en iniciativas estratégicas y toma de decisiones operativas del negocio.

El Comité de Dirección está integrado por:

DG	Director General
DAF	Director de Administración y Finanzas
DP	Director de Proyectos
DCM	Director Comercial & Marketing
DL	Director Legal

II. Comité de Inversiones

Ejecución del proceso de evaluación de la viabilidad de la adquisición de terrenos o bienes inmuebles para proyectos de inversión.

El Comité de Inversiones está integrado por:

DG	Director General
DAF	Director de Administración y Finanzas
DP	Director de Proyectos
S	Sócio

III. Comité Financiero y Presupuestal

Seguimiento a la administración del presupuesto y desarrollo de los proyectos de inversión.

El Comité Financiero y Presupuestal está integrado por:

DG	Director General
DP	Director de Proyectos
SP	Subdirector de Proyecto



d) Estatutos Sociales y Otros Convenios

Estatutos Sociales

Con fecha 16 de mayo de 2017, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de la Compañía, protocolizadas mediante escritura pública número 31,774 de fecha 31 de enero de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, notario público número 82 de la Ciudad de México, se llevó a cabo la primera y única reforma de los estatutos sociales de la Compañía por virtud de la cual se modificó el objeto social de la Compañía.

Objeto Social

El objeto social de la Compañía principalmente consiste en participar en el capital social de todo tipo de sociedades o asociaciones, mediante la adquisición y/o suscripción de acciones, partes sociales o cualquiera que sea el nombre que se le dé a los documentos que representen el capital social de las sociedades o asociaciones en que participe: así como, ser "holding" o sociedad controladora de las sociedades o asociaciones en que tenga participación y administrar a otras sociedades o asociaciones. Así como la compra, venta, arrendamiento, administración, construcción y explotación de todo tipo de bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios habitacionales o de oficinas, hoteles, centros comerciales, centros de convenciones, desarrollos turísticos y en general realizar todas aquellas actividades relacionadas con el sector inmobiliario, pudiendo adquirir toda clase de bienes, derechos reales o personales.

Acciones

Las acciones representativas del capital social son ordinarias, nominativas y estarán divididas en Clase I y Clase II. Las acciones de la Clase I, representarán las aportaciones realizadas al capital social fijo. Las acciones de la Clase II, representarán las aportaciones realizadas al capital social variable. Las acciones de la Clase I, otorgarán a sus tenedores plenos derechos corporativos y económicos, por tanto, pueden votar y decidir respecto a cualquier asunto propio o relacionado con la Compañía. Las acciones de la Clase II, no otorgan a sus tenedores derechos corporativos o de voto alguno, y solamente gozarán de aquellos derechos mínimos establecidos en el artículo 16 de la LMV.

Derechos de Preferencia

Únicamente los accionistas de la Clase I tienen derecho de preferencia para suscribir acciones con motivo de un aumento de capital social, ya sea en su parte fija o variable, en proporción al número de acciones de la Clase I de las que sea propietario dicho accionista. Por tanto, los accionistas de la Clase II, no tienen el derecho de preferencia que en este sentido les otorga la LGSM. Este derecho debe ejercitarse dentro del plazo que para tal efecto establezca el órgano que decreta el aumento respectivo, el cual en ningún caso puede ser inferior a 15 días naturales contados a partir del día siguiente al de la fecha de la notificación por escrito a los accionistas respectivos, de la resolución correspondiente.

La transmisión de acciones de la Clase II que deseen realizar sus respectivos propietarios, requerirá la autorización previa y por escrito del consejo de administración.

Por otro lado, los accionistas de la Clase I, sujeto al procedimiento establecido en los estatutos de la Compañía, tienen derecho de preferencia para adquirir parte o la totalidad de las acciones que cualquier otro accionista desee vender o transmitir de manera onerosa de la misma o de diferente Clase.

Opción de Compra

Cualquier accionista de la Clase I, tiene, en todo momento, el derecho a comprar la totalidad y siempre la totalidad de las acciones que de la Clase II sea propietario otro accionista, siempre que este último no sea, simultáneamente, propietario de acciones de la Clase I. En caso de que más de un accionista de la Clase I desee adquirir las acciones de la Clase II de otro accionista, pueden ejercitar este derecho de manera proporcional al número de acciones de la Clase I que cada uno tenga. En el ejercicio de este derecho, el precio que el accionista comprador tendrá que pagar por dichas acciones al accionista vendedor, deberá de ser, por lo menos, el equivalente al valor real o contable de las mismas.

Opción de Venta

En caso que algún accionista de la Clase II transmitiere de manera onerosa sus acciones a un tercero, sin respetar los derechos descritos anteriormente, el accionista o accionistas restantes de dicha Clase II tendrán derecho a vender al accionista ofertante la totalidad de sus acciones, en un valor equivalente al valor de mercado de dichas acciones que para tales efectos determine el consejo de administración, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la consulta por escrito presentada por el accionista interesado ante cualquiera de sus miembros, o bien, al valor en el cual el accionista ofertante haya enajenado sus acciones al tercero adquirente, a elección del accionista que ejerza esta opción de venta.



VI. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

BeGrand, S.A.P.I. de C.V.



Nicolás Carrancedo Ocejo
Director General



Gerardo Madrigal Uranga
Director de Finanzas



Gonzalo Adolfo del Río Benítez
Director Jurídico

Intermediario Colocador

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV".

**Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Actinver**



Nathan Moussan Farca
Representante legal

Intermediario Colocador

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en la BMV".

**Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Santander México**



Octavio José Calvo Barbeau
Representante legal



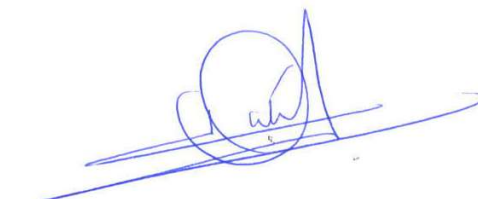
Pedro Struck Garza
Representante legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente Prospecto, preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, fueron dictaminados con fecha 30 de septiembre 2016 y 15 de mayo 2017; respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Adicionalmente, el suscrito manifiesta que los estados financieros intermedios de la Compañía al 30 de septiembre de 2017, que contiene el presente Prospecto, preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad 34, Información Financiera Intermedia, fueron sujetos de una revisión limitada con fecha 8 de enero de 2018, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos Revisión.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados (o sujetos a revisión limitada) señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados.


Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited



José Andrés Marín Valverde
Socio de Auditoría y Representante legal

El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Mijares Angoitia Cortes y Fuentes, S. C.



Manuel Echave Pintado
Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Asesoría Empresarial Afiro, S.C.



Rony Pshisva Goldsmit
Apoderado

VII. ANEXOS

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'JG'.

a) Opinión legal

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a smaller, more complex flourish.

PABLO MIJARES ORTEGA
FRANCISCO FUENTES OSTOS
RICARDO MALDONADO YÁÑEZ
HORACIO M. DE URIARTE FLORES
PATRICIO TRAD CEPEDA
LORENZA LANGARICA O'HEA
MANUEL TAMEZ ZENDEJAS
MANUEL ECHAVE PINTADO
FRANCISCO J. IBÁÑEZ GRIMM
MARTÍN SÁNCHEZ BRETÓN
JAVIER CORTINA KALB
EUGENIO MACOUZET DE LEÓN
PILAR MATA FERNÁNDEZ
CLAUDIO JIMÉNEZ DE LEÓN

MIJARES ANGOITIA CORTES Y FUENTES

Ciudad de México, a 4 de diciembre de 2017

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisiones Bursátiles
Av. Insurgentes Sur 1971 Torre Norte Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México.

Atención: Lic. Bryan Lepe Sánchez
Director General de Emisoras

Hacemos referencia a la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de certificados bursátiles largo plazo (los "Certificados Bursátiles") por un monto total de hasta \$1'500,000,000.00 (mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (la "Emisión"), a ser emitidos por Begrand, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente la "Emisora" o "Be Grand").

En relación con lo anterior, la Emisora ha solicitado nuestra opinión como abogados externos, y en tal carácter, hemos revisado la documentación e información legal de la Emisora, que se señala más adelante y hemos sostenido reuniones con funcionarios de la misma, a efecto de rendir una opinión respecto de dicha documentación e información, de conformidad con los artículos 85 fracción IV y 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores y 2 fracción I, inciso (h) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, éstas últimas expedidas por esa Comisión.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

A) Respetto de la debida constitución y existencia legal de la Emisora:

(i) La escritura pública número 28,277 de fecha 7 de marzo de 2014 otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la notaría número 82 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número 511875-1 con fecha 26 de marzo de 2014, que contiene la constitución de la Emisora.

(ii) La escritura pública número 31,952 de fecha 12 de julio de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la notaría número 82 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción debido a su reciente otorgamiento, mediante la cual se llevó a cabo la reforma al Artículo Cuarto de los estatutos sociales relativa al objeto social de la Emisora.

Javier Barros Sierra 540 4to. Piso
Edificio Park Plaza I
Colonia Santa Fe
C.P. 01210, Ciudad de México
T +52 (55) 5201 7400
F +52 (55) 5520 1065
www.macf.com.mx

A INITAS

TAXAND

MIJARES ANGOITIA CORTES Y FUENTES

B) Respecto de la validez jurídica de los acuerdos de los órganos competentes, en su caso, que aprueben la emisión y la oferta pública de los Certificados Bursátiles:

La escritura pública número 32,438 de fecha 17 de noviembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la notaría número 82 la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción debido a su reciente otorgamiento, donde constan las resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas de la Emisora, por medio de las cuales se autoriza, entre otros asuntos, la contratación de créditos u obtención de financiamientos hasta por la cantidad de \$1,500,000,000.00 M.N. (mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), en uno o más actos, sucesivos o simultáneos, a través de instituciones financieras o en los mercados financieros, así como la emisión y colocación, en México y/o en el exterior, de certificados bursátiles o cualquier otro instrumento de deuda, cualquiera que sea la forma en que se les designe, ya sea a través de un programa de colocación o en directo (la "Autorización Corporativa").

C) Respecto de la validez jurídica de los valores y su exigibilidad en contra de la Emisora, así como de las facultades de quienes los suscriban, al momento de la Emisión:

(i) El proyecto de título de Certificados Bursátiles que documentará las Emisión.

(ii) La escritura pública número 28,277 de fecha 7 de marzo de 2014 otorgada ante la fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la notaría número 82 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número 511875-1 con fecha 26 de marzo de 2014, que contiene la constitución de la Emisora, en la que constan las facultades de los señores Nicolás Carracedo Ocejo y Nicolás Carracedo Carredano para suscribir, en representación de la Emisora, el título que ampare los Certificados Bursátiles objeto de las Emisión.

(iii) La Autorización Corporativa en la que constan las facultades del señor Gerardo Madrigal Uranga para suscribir, en representación de la Emisora, el título que ampare los Certificados Bursátiles objeto de las Emisión.

(iv) La escritura pública número 49,522 de fecha 25 de noviembre de 2015 otorgada ante la fe del Lic. Jesús Zamudio Rodríguez, titular de la notaría número 45 del Estado de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 686*, en la cual se hace constar los poderes otorgados en favor de Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, y Claudia Beatriz Zermeño Inclán, en representación de Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común"), para que puedan suscribir de forma individual, en representación del Representante Común, el título que ampare los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo de la Emisión.

MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

D) Respecto de la validez jurídica de las garantías de los Certificados Bursátiles y su procedimiento de ejecución.

(i) El proyecto de contrato de garantía de pago oportuno que será celebrado entre Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo ("SHF"), como garante y la Emisora, en tal carácter, con la comparecencia del Representante Común, en tal carácter, por virtud del cual SHF otorgará exclusivamente en favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles una garantía parcial de pago oportuno respecto del pago de principal e intereses ordinarios devengados de los Certificados Bursátiles (la "GPO").

(ii) El proyecto de contrato de depósito en garantía, celebrado entre la Emisora como depositante, el Representante Común como beneficiario del depósito, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como depositario, conforme al cual, los Certificados Bursátiles contarán con una garantía de hasta 3 (tres) periodos de pago de intereses (el "Contrato de Depósito").

Con base en la revisión de los documentos antes mencionados, confirmamos a esa Comisión, que en nuestra opinión:

1. La Emisora se encuentra debidamente constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. De conformidad con la legislación aplicable y con sus estatutos sociales vigentes, la Emisora tiene capacidad suficiente para llevar a cabo la Emisión a través de oferta pública en México de los Certificados Bursátiles.
3. Las resoluciones adoptadas en la Autorización Corporativa, son válidas y exigibles, en términos de los estatutos sociales de la Emisora y la legislación aplicable.
4. Los señores Nicolás Carrancedo Ocejo y Nicolás Carrancedo Carredano cuentan con las facultades necesarias para suscribir, en representación de la Emisora, el título que documentará la Emisión de Certificados Bursátiles.
5. De conformidad con la Autorización Corporativa, el señor Gerardo Madrigal Uranga contará con las facultades necesarias para suscribir, en representación de la Emisora, el título que documentará la Emisión de Certificados Bursátiles.
6. Los señores Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, y Claudia Beatriz Zermeño Inclán cuentan con las facultades necesarias para firmar, en representación del Representante Común, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, el título que documentará la Emisión de Certificados Bursátiles.

MIJARES ANGOITIA

CORTES Y FUENTES

7. Una vez celebrada la GPO, de conformidad con el proyecto presentado a esa H. Comisión en esta fecha y que el mismo haya sido debidamente suscrito por apoderados con facultades suficientes para ello de cada una de sus partes, dicho contrato será válido y exigible para dichas partes, en términos de lo previsto en el mismo y la legislación aplicable. Asimismo, una vez celebrada la GPO, el procedimiento de ejecución allí previsto será válido y exigible en términos de lo previsto en la GPO así como en la legislación aplicable.

8. Una vez celebrado el Contrato de Depósito, de conformidad con el proyecto presentado a esa H. Comisión en esta fecha y que el mismo haya sido debidamente suscrito por apoderados con facultades suficientes para ello de cada una de sus partes, dicho contrato será válido y exigible para dichas partes y oponible ante cualquier tercero, en términos de lo previsto en el mismo y la legislación aplicable. Asimismo, una vez celebrado el Contrato de Depósito, el procedimiento de ejecución allí previsto será válido y exigible en términos de lo previsto en dicho Contrato de Depósito así como en la legislación aplicable.

9. Asumiendo que en su momento (i) se obtengan las autorizaciones necesarias por parte de las autoridades competentes, y (ii) el título que ampare los Certificados Bursátiles que documentará la Emisión y que será objeto de oferta pública, se suscriba, en términos del proyecto revisado, por el apoderado de la Emisora y por el representante legal del Representante Común, dichos Certificados Bursátiles habrán sido válidamente emitidos por la Emisora y serán exigibles de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia y los estatutos sociales vigentes de la Emisora.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en la documentación que nos fue proporcionada por la Emisora y habiéndose realizado el análisis respecto de esa última conforme a los principios de nuestra profesión jurídica aplicables al caso. Nuestra opinión se limita a la documentación jurídica señalada anteriormente y a los aspectos de la ley mexicana en vigor en esta fecha.

Para emitir la presente opinión, hemos asumido (i) que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos y, en su caso, inscritos; y (ii) que a la fecha de esta opinión los poderes revisados no han sido modificados en forma alguna.

Esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en el artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa. Por otra parte, esta opinión no deberá ser citada o reproducida sin nuestro previo consentimiento otorgado por escrito. Sin embargo, tenemos conocimiento y estamos de acuerdo en que la presente opinión estará disponible en el centro de información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La opinión antes expresada se emite en la fecha del presente documento y, por lo tanto, está condicionada y/o sujeta a probables modificaciones por causa de



MIJARES ANGOITIA
CORTES Y FUENTES

cambios a las leyes, circulares y demás disposiciones legales aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares.

No expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumimos responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona, respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas, que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.



Lic. Manuel Echave Pintado
Socio

c.c.p. Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.



b) Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014



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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
con informe de los auditores independientes

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a cursive name.

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el capital contable
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a cursive 'g'.



Construyendo un mejor
entorno de negocios

Av Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Mexico

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la Compañía de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Durante el ejercicio de 2015, la Administración de la Compañía decidió ajustar sus estados financieros no consolidados de ejercicios anteriores para reconocer de manera retrospectiva los ajustes en los resultados integrales de las compañías subsidiarias, por cambios en sus impuestos a la utilidad causados y diferidos. El efecto de la corrección ajustó la pérdida integral por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, por \$13,738.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
30 de septiembre de 2016



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

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 416,934	\$ 223,140
Partes relacionadas (Nota 6)	263,582	80,612
Cuentas por cobrar	46,015	5,653
Impuestos por recuperar	17,839	9,309
Total del activo corriente	744,370	318,714
Activo no corriente:		
Depósitos en garantía	218	-
Inversión en asociada (Nota 7)	25,723	-
Crédito mercantil (Nota 4)	449,605	449,605
Desarrollo inmobiliario (Nota 8)	4,774,616	3,953,199
Mobiliario y equipo, neto (Nota 9)	18,619	19,539
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	978,120	704,263
Total del activo no corriente	6,246,901	5,126,606
Total del activo	\$ 6,991,271	\$ 5,445,320
Pasivo y capital contable		
Pasivo corriente:		
Deuda a corto plazo (Nota 10)	\$ 211,111	\$ 427,676
Proveedores y otras cuentas por pagar	695,672	533,976
Impuestos y contribuciones por pagar	829	4,266
Anticipos de clientes (Nota 11)	1,990,090	1,038,106
Otros anticipos recibidos (Nota 12)	40,000	40,021
Partes relacionadas (Nota 6)	6,871	95,398
Total del pasivo corriente	2,944,573	2,139,443
Pasivo no corriente:		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	2,426,912	1,801,035
Instrumentos financieros derivados	-	8,632
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	959,856	669,955
Total del pasivo no corriente	3,386,768	2,479,622
Total del pasivo	6,331,341	4,619,065
Capital contable (Nota 14):		
Capital social	1,021,484	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	(50)	(50)
	1,021,434	1,021,434
Reserva legal	1,725	1,725
Resultados acumulados:		
De años anteriores	(203,231)	-
Del año	(88,498)	(125,404)
	(291,729)	(125,404)
Otras cuentas de capital	(71,500)	(71,500)
Total del capital contable	659,930	826,255
Total del pasivo y capital contable	\$ 6,991,271	\$ 5,445,320

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ingresos por enajenación de departamentos	\$ 1,733,276	\$ 576,151
Costo de ventas	(1,397,731)	(404,400)
Utilidad bruta	<u>335,545</u>	<u>171,751</u>
Ingresos y gastos de operación:		
Otros ingresos operativos (Nota 2r)	13,920	14,146
Gastos de administración	(146,125)	(125,985)
Gastos de venta	(195,785)	(119,937)
Otros gastos operativos (Nota 2r)	(13,762)	(33,885)
	<u>(341,752)</u>	<u>(265,661)</u>
Pérdida de operación	(6,207)	(93,910)
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	17,987	6,915
Intereses devengados a cargo	(85,904)	(58,601)
Valuación de instrumentos financieros derivados	8,632	(8,668)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	2,670	(3,534)
	<u>(56,615)</u>	<u>(63,888)</u>
Participación en los resultados de compañía asociada (Nota 7)	1,853	-
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(60,959)	(157,798)
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	(27,529)	32,394
Pérdida integral del ejercicio	<u>\$ (88,498)</u>	<u>\$ (125,404)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 14)

	Capital social	Capital social		Resultados acumulados		Otras cuentas de capital	Total del capital contable
		suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Total		
Saldo al 7 de marzo de 2014	\$ 50	\$ (50)	\$ 1,725	\$ -	\$ 1,725	\$ -	\$ 1,725
Aumento del capital social bajo control común	1,021,434						1,021,434
Pérdida integral del ejercicio				(125,404)	(125,404)	(71,500)	(71,500)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1,021,484	(50)	1,725	(125,404)	(123,679)	(71,500)	(125,404)
Reparto de remanentes distribuíbles al interés minoritario				(77,827)	(77,827)		(77,827)
Pérdida integral del ejercicio				(88,498)	(88,498)		(88,498)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,021,484	\$ (50)	\$ 1,725	\$ (291,729)	\$ (290,004)	\$ (71,500)	\$ 659,930

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (60,969)	\$ (157,798)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación de mobiliario y equipo, neto	5,169	5,572
Intereses devengados a favor	(17,987)	(6,915)
Intereses devengados a cargo	85,904	58,601
Valuación de instrumentos financieros derivados (Utilidad) o pérdida cambiaria, neta	(8,632)	8,688
Participación en los resultados de compañía asociada	(2,670)	3,534
	(1,853)	-
	(1,038)	(88,318)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas	(42,102)	(40,612)
Cuentas por cobrar	(40,362)	(5,653)
Impuestos por recuperar	(8,530)	(9,309)
Depósitos en garantía	(218)	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	161,696	533,976
Anticipos de clientes	951,984	1,038,106
Otros anticipos recibidos	(21)	40,021
Impuestos y contribuciones por pagar	(3,437)	4,266
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	1,017,972	1,472,477
Actividades de inversión		
Fusión Proyectos Be Grand, S.A. de C.V.	-	976,232
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	(4,249)	-
Inversión en asociada	(23,870)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(211,184)	(513,157)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	75,418	47,466
Intereses cobrados	17,987	3,526
Desarrollo inmobiliario	(821,418)	(3,953,199)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	50,656	(1,966,655)
Actividades de financiamiento		
Aumentos de capital social	-	1,021,434
Deuda obtenida	699,933	2,170,526
Deuda pagada	(386,607)	(967,245)
Intereses pagados por instrumentos financieros derivados	-	(9,522)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	37,000
Préstamos pagados a partes relacionadas	(92,361)	(62,398)
Remanentes distribuibles del Fideicomiso CIB/2184	(77,827)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	143,138	2,189,795
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	193,794	223,140
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	223,140	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 416,934	\$ 223,140

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación)

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

BeGrand, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "la Compañía"), fue constituida en la Ciudad de México el 7 de marzo de 2014, y tiene como actividad principal participar en el capital social de todo tipo de sociedades y asociaciones, mediante la adquisición y/o suscripción de acciones, así como ser sociedad controladora de las sociedades o asociaciones en 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), subsidiaria 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 30 de septiembre de 2016, por la Administración de la Compañía, estos estados financieros consolidados también deberán ser aprobados por el Consejo de Administración y por la Asamblea General de Accionistas en próximas reuniones. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

II. Eventos relevantes

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Compañía adoptó las NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), con la autorización respectiva de su Consejo de Administración. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, son los primeros preparados de conformidad con las NIIF.



Los últimos estados financieros anuales de la Compañía fueron preparados conforme a Normas Mexicanas de Información Financiera (NIF). Las NIF utilizadas para preparar dichos estados financieros, no difieren respecto a las NIIF.

La transición de los estados financieros consolidados de la Compañía ha sido llevada a cabo mediante la aplicación de la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Esta norma contempla excepciones obligatorias en las que prohíbe la adopción retroactiva de las NIIF en algunas áreas, particularmente en aquellas donde la aplicación retroactiva exigiría el juicio profesional de la gerencia acerca de condiciones pasadas, después de que el desenlace de una transacción sea ya conocido por la misma.

La Compañía está siguiendo las siguientes excepciones obligatorias establecidas por la NIIF 1, para la aplicación retroactiva de otras NIIF en la fecha de transición, las cuales están relacionadas con los siguientes conceptos:

- a) Estimaciones
- b) Clasificación y medición de activos financieros

También establece exenciones opcionales al requerimiento general de aplicación retroactiva de las NIIF, en áreas específicas donde el costo de cumplir con dicho requerimiento pudiera exceder a los beneficios a obtener por los usuarios de los estados financieros.

La Compañía está aplicando las siguientes exenciones opcionales:

- b) Costo atribuido

De acuerdo con la NIIF 1, una entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de mobiliario y equipo a su valor razonable, y utilizar ese valor razonable como el costo atribuido a esa fecha.

La entidad que adopta por primera vez las NIIF, podrá elegir utilizar una revaluación de una partida de mobiliario y equipo según sus principios de contabilidad anteriores, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- i) Al valor razonable; o
- ii) Al costo, o al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.

La Compañía decidió utilizar el costo de su mobiliario y equipo determinado de conformidad con NIF.



c) Estado de flujos de efectivo

La transición de NIF a NIIF, no tuvo efectos importantes en los estados de flujos de efectivo.

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 NIIF publicadas por el IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2015, siendo estos los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de conformidad con las NIIF.

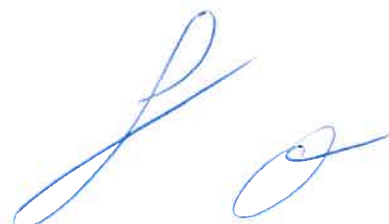
Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros derivados, los cuales se han valuado al valor razonable.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Se ha utilizado el peso mexicano como la moneda funcional y de reporte.

b) Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados 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 2015 y 2014, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar	Tipo de operación
	2015	2014			
Controladoras: Operadora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99	99.99	México	Marzo 2014	Controladora
Desarrolladoras inmobiliarias: Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V.	99.99	99.99	México	Mayo 2014	Desarrolladora inmobiliaria
Prestadoras de servicios: Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	99.99	99.99	México	Marzo 2014	Servicios
Asociada: Consortio ABA, S.A. de C.V.	5.00	-	México	Diciembre 2015	Servicios

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, neto 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 2015 y 2014, el crédito mercantil no fue sujeto a pérdidas por deterioro.

d) Clasificación corriente-no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en 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.

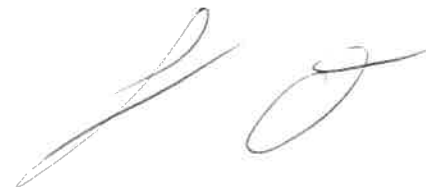
e) Reconocimiento de ingresos

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 el principal obligado en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesto a los riesgos de crédito e inventario. En adición, deben cumplirse los siguientes requisitos para que se reconozcan los ingresos.

Ingresos por la enajenación de departamentos

Los ingresos por enajenación de departamentos se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador, generalmente al entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir 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 13, se presentan los principales activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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 representa 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 2015 y 2014, 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 CINIIF 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el costo de ventas por enajenación de departamentos, no se determinó de conformidad con las NIIF, la cual requiere la determinación de dicho costo por unidad de venta y no sobre la base de una estimación global.

l) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros que se encuentran dentro del alcance de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", incluyen en términos generales: inversiones en instrumentos financieros, instrumentos de deuda y capital, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, préstamos y financiamientos, cuentas por pagar y pasivos acumulados e instrumentos financieros derivados.



Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a su compra o emisión, excepto por aquellos designados a su valor razonable a través de resultados. La medición posterior de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación, ya sea como activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable, activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar.

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

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 éste 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 NIF 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 2015 y 2014, fueron preparados bajo el método indirecto.

r) Presentación del estado de resultados

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 pérdida 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:



	2015	2014
Otros ingresos:		
Reembolso de gastos	\$ 10,354	\$ 2,546
Acabados y accesorios	2,623	-
Asesorías y consultorías	943	-
Cancelación de provisiones de años anteriores	-	11,600
	<u>\$ 13,920</u>	<u>\$ 14,146</u>
Otros gastos:		
Gastos de obra	\$ (13,762)	\$ (33,885)
	<u>\$ (13,762)</u>	<u>\$ (33,885)</u>

3. Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de estos estados financieros las mejoras y cambios a las NIIF que se indican a continuación, aún no entran en vigor, sin embargo, la Compañía ha optado por aplicar en forma anticipada lo señalado dentro de las modificaciones a la NIC 27:

Modificaciones a la NIC 27: método de participación en los estados financieros individuales

Las enmiendas permitirán que las entidades usen el método de participación para valorar las inversiones en subsidiarias y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y la elección de cambio en el método de la participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva. Para adoptantes por primera vez de las NIIF que eligen utilizar el método de participación en sus estados financieros individuales, será necesario aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, con aplicación anticipada permitida.

La Compañía optó por aplicar en forma anticipada las modificaciones a la NIC 27 "Estados financieros separados", para la preparación de sus estados financieros no consolidados. Este pronunciamiento no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la fecha de aplicación de las siguientes normas aún no es efectiva y la Compañía no las ha aplicado en forma anticipada:

NIIF 9, *Instrumentos financieros: Clasificación y medición*

Esta norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación, la medición, el deterioro y la contabilidad de coberturas. La aplicación de esta norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada. La aplicación de la norma se requiere retroactivamente, pero no requiere modificar la información comparativa. Se permite la aplicación anticipada de las versiones previas de la NIIF 9, (2009, 2010 y 2013) si la fecha inicial de la aplicación es anterior al 1 de febrero de 2016.



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

Esta norma fue publicada en mayo de 2015 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con esta norma el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de esta NIIF suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

Esta norma deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingreso. La aplicación de esta norma se requiere de forma retroactiva total o retroactiva parcial, para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada.

4. Adquisición de negocios

- Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (Polanco)

Durante el mes de mayo de 2014, mediante contrato de compraventa de acciones y convenios modificatorios Santander Global Property, S.L. (SGP) y Gesban México Servicios Administrativos Globales, S.A. de C.V. (Gesban) acordaron la venta de la totalidad de las acciones de Polanco (49,500, acciones serie A y 1,083,276,095, acciones serie B propiedad de SGP y 500, acciones serie A propiedad de Gesban) a Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. (GICARR) e Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V. (IDU). Dentro de los términos del contrato de compraventa de acciones, GICARR e IDU designaron como cesionarios permitidos para adquirir la totalidad de las acciones a Proyectos Be Grand, S.A. de C.V. (BG Proyectos) y BG Holding.

Conforme a lo anterior, BG Proyectos, adquirió 1,083,326,094, acciones ordinarias y nominativas (49,999, acciones serie A y 1,083,276,095, acciones serie B) y BG Holding, adquirió 1 acción serie A, ordinaria y nominativa. Como precio por la compraventa de las acciones, BG Proyectos pagó la cantidad de \$1,405,663.

Durante el mes de mayo de 2014, mediante contrato de compraventa de acciones celebrado entre BG Proyectos y la Compañía, se acordó la venta de la totalidad de las acciones propiedad de BG Proyectos (49,999, acciones serie A y 1,083,276,095, acciones serie B), por \$1,564,325. Derivado de dicha operación, el importe del crédito mercantil al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascendió a \$449,605.



5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 105,575	\$ 19,453
Inversiones de realización inmediata	291,021	183,613
Depósitos bancarios en moneda extranjera	338	74
Fondos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Administración y Fuente de Pago N° CIB/ 2008, Monto inicial de la reserva ⁽ⁱ⁾	20,000	20,000
	<u>\$ 416,934</u>	<u>\$ 223,140</u>

(i) La Compañía y sus subsidiarias operan con diferentes fideicomisos cuyos fondos son destinados a la construcción, operación, administración y mantenimiento del desarrollo inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en fondos en el Fideicomiso CIB/ 2008, ascendió a \$20,000.

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 Fideicomisos.

6. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014. 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	
		2015	2014
Por cobrar:			
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal ⁽ⁱ⁾	Afiliada	\$ 132,554	\$ 94
IDU Insurgentes, S.A. de C.V. ^(iv)	Afiliada	45,936	-
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V. ^(v)	Afiliada	41,234	34,801
Irkon Holdings, S.A. de C.V. ^(vi)	Afiliada	35,339	21
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. ^(vii)	Afiliada	3,831	41,126
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. ^(viii)	Afiliada	3,115	-
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Afiliada	707	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	257	2,356
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	189	189
IDU Holding International	Afiliada	150	150
Inmobiliaria Productos Automotrices México, S.A. de C.V.	Afiliada	74	74
Fideicomiso HSBC F/253880	Afiliada	70	662
Edificadora SANMI, S.A. de C.V.	Afiliada	58	58
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Controladora	52	-
Fomento Inmobiliario Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	16	-
Inversiones en Desarrollo Urbano, S.A. de C.V.	Afiliada	-	40
SINTRA Consultores y Asesores, S.A. de C.V.	Afiliada	-	1,041
		<u>\$ 263,582</u>	<u>\$ 80,612</u>

Por pagar:	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V. ^(ix)	Afiliada	\$ 2,210	\$ -
NIC Global, S.A. de C.V.	Afiliada	1,624	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	1,457	1,457
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal ^(xi)	Afiliada	1,402	93,751
Sanz Arquitectos, S.A. de C.V.	Afiliada	74	74
Inmobiliaria Colonia del Valle, S.A. de C.V.	Afiliada	58	67
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	34	34
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	12	11
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Afiliada	-	4
		\$ 6,871	\$ 95,398

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

Ingresos:	Relación	Por los años terminado el 31 de diciembre de		
		2015	2014	
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Servicios de comercialización ^(iv)	Afiliada	\$ 39,600	\$ -
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Comisiones ⁽ⁱⁱ⁾	Afiliada	6,583	7,481
	Servicios administrativos y operativos ⁽ⁱⁱⁱ⁾		3,017	4,224
	Intereses ⁽ⁱ⁾		2,122	80
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V.	Intereses ^(v)	Afiliada	2,449	215
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Intereses ^(vii)	Afiliada	2,332	970
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses ^(vi)	Afiliada	274	18
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses ^(viii)	Afiliada	100	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	95	126
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	14	-
Fideicomiso HSBC F/253880	Intereses	Afiliada	6	54
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	6	-
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Intereses	Controladora	2	-
Sintra Consultores y Asesores, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	898
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	163
IDU Holding International	Intereses	Afiliada	-	129
Inmobiliaria Productos Automotrices México, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	64
Edificadora SANMI, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	50
Gastos:				
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses ^(x)	Afiliada	\$ 13,399	\$ 17,522
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses ^(x)	Afiliada	1,904	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses ^(xi)	Afiliada	358	851
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	1	10
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	16,658
Sanz Arquitectos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	64
Inmobiliaria Colonia del Valle, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	58
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	3

- i) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal (F/263117), por la cantidad de \$184,850 y \$2,300, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,122 y \$80, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a F/263117, ascendió a \$132,554 y \$94, respectivamente.
- ii) Durante el ejercicio de 2014, se celebró un contrato con F/263117, para la venta y promoción de los departamentos del Proyecto Terrazas del Pedregal, el cual establece un margen del 4% sobre las ventas. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de comisiones ascendió a \$6,583 y \$7,481, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la cuenta por cobrar a F/263117, fue cobrado en su totalidad.
- iii) Durante el ejercicio de 2014, se celebró un contrato con F/263117, por la prestación de servicios administrativos y operativos. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de servicios administrativos y operativos ascendió a \$3,017 y \$4,224, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la cuenta por cobrar a F/263117, fue cobrado en su totalidad.
- iv) Durante el mes de enero de 2015, se celebró un contrato con IDU Insurgentes, S.A. de C.V. (IDU Insurgentes), por la prestación de servicios y comercialización de Inmuebles, el cual establece la cantidad mensual de \$3,300, más IVA. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el importe en resultados por concepto de servicios y comercialización ascendió a \$39,600. Al 31 de diciembre de 2015, la cuenta por cobrar a IDU por concepto de servicios de comercialización ascendió a \$45,936.
- v) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V. (IDEHSA), por la cantidad de \$70,933 y \$31,562, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,449 y \$215, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a IDEHSA, ascendió a \$41,234 y \$34,801, respectivamente.
- vi) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a Irkon Holdings, S.A. de C.V. (Irkon), por la cantidad de \$40,500 y \$1,000, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$274 y \$18, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Irkon, ascendió a \$35,339 y \$21, respectivamente.



vii) Durante el ejercicio de 2015 y 2014, se otorgaron diversos préstamos a GICARR, por la cantidad de \$40,500, y \$1,000, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,332 y \$970, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a GICARR ascendió a \$3,831 y \$41,126, respectivamente.

viii) Durante el ejercicio de 2015, se otorgaron diversos préstamos a Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. (Lancedo), por la cantidad de \$3,000, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el importe de intereses en resultados ascendió a \$100. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Lancedo ascendió a \$3,115.

ix) Durante el ejercicio de 2015, se recibieron diversos préstamos de Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V. (Fomento), por la cantidad de \$3,000, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el importe de intereses en resultados ascendió a \$1,904. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de préstamos e intereses por pagar a Fomento ascendió a \$2,210.

x) Durante el ejercicio de 2014, se celebró un contrato con IDU, para la venta y promoción de los departamentos de Grand Park San Ángel, el cual estableció una comisión del 4% sobre las ventas. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de comisiones ascendió a \$13,399 y \$17,522, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de la cuenta por pagar a IDU, fue pagado en su totalidad.

xi) Durante el ejercicio 2015 y 2014, se recibieron diversos préstamos de F/263117, por la cantidad de \$2,500 y \$42,300, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$358 y \$851, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a F/263117, ascendió a \$1,402 y \$93,571, respectivamente.

c) Las operaciones entre partes relacionadas tales como préstamos y prestación de servicios están pactadas a valores de mercado equivalentes a transacciones con partes independientes.

7) Inversión en asociada

a) Al 31 de diciembre de 2015, la inversión en asociada se integra de la siguiente forma:

Asociada:	2015
Consortio ABA, S.A. de C.V. ⁽ⁱ⁾	\$ 25,723

Consortio ABA, S.A. de C.V. (ABA), tiene como actividad principal promover, organizar, y administrar, toda clase de sociedades mercantiles y civiles, adquirir acciones, o participaciones, en el patrimonio de toda clase de sociedades mercantiles y civiles, 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.

b) A continuación se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2015, en la inversión en asociada:

	Prima en suscripción de acciones	Inversión en asociada	Participación en el resultado de compañía asociada	Al 31 de diciembre de 2015
Consortio ABA, S.A. de C.V.	\$ 21,483	\$ 2,387	\$ 1,853	\$ 25,723

c) A continuación se muestra un resumen con la información financiera de ABA:

	Consortio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de situación financiera	
Activo corriente	\$ 133
Activo no corriente	82,525
Total de activos	<u>\$ 82,658</u>
Total del capital contable	\$ 82,658
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 82,658</u>
	 Consortio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de resultados	
Pérdida de operación	\$ (1,436)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(2,186)</u>
Utilidad Integral del año	<u>\$ 37,060</u>

d) La participación en los resultados de la compañía asociada representó por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, un abono a resultados por un monto de \$1,853.

8. Desarrollo inmobiliario

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el desarrollo inmobiliario se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Terreno	\$ 1,887,061	\$ 1,887,061
Construcción en proceso	2,707,115	2,035,984
Anticipos para construcción	180,440	30,154
	<u>\$ 4,774,616</u>	<u>\$ 3,953,199</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo inicial	\$ 2,035,984	\$ 1,538,868
Construcción en proceso	489,867	366,625
Resultado de financiamiento capitalizado	181,264	130,491
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 2,707,115</u>	<u>\$ 2,035,984</u>

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.

- BG 2

Durante el ejercicio de 2012, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada del Hueso, C.P. 14300, Delegación Tlalpan, Ciudad de México, por un valor de \$259,000, para la construcción del desarrollo "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 no ha realizado actividad alguna en dichos terrenos.

Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 3996, C.P. 01900, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, por un valor de \$20,000, para la construcción de "Be Grand 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 Be Grand Pedregal, la cual consistió en una torre de 325 departamentos y durante el mismo ejercicio, BG 2 inició 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.



- R Canoa 235, S.A. de C.V. (Canoa)

Durante el ejercicio de 2012, Canoa y el F/263117, adquirieron dos predios ubicados en la Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, por un valor de \$138,382. El importe pagado por la Compañía y el F/263117, por la adquisición de dichos predios ascendió a \$41,515 y \$96,867, que corresponde al 30% y 70% del valor total, respectivamente.

El proceso de acondicionamiento de los predios adquiridos para la construcción de Grand Park San Ángel concluyó durante el ejercicio 2013.

El 7 de enero de 2015, a través de un contrato de Desarrollo y Comercialización de Inmuebles, BG1 adquirió los derechos de copropiedad correspondientes al 70% de F/263117 del proyecto que consta de 144 departamentos conocidos como Grand Park San Ángel, ambas partes acuerdan que la repartición de los ingresos, costos y gastos del proyecto, serán aplicados de manera proporcional al porcentaje de los derechos de la copropiedad

Durante el ejercicio de 2015, la Canoa concluyó al 64.8% la construcción de las torres I y II de Grand Park San Ángel, las cuales se integran de 101 y 43 departamentos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, las Torres I cuentan con 20 departamentos por vender que representa el 20% de dicha Torre.

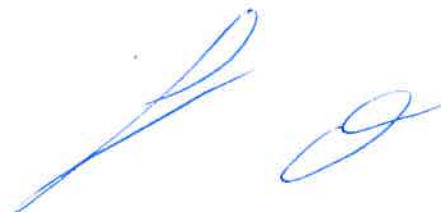
- Polanco

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 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 a venta de 384 departamentos, así mismo se inició la construcción del basamento de la torre 3 y 4 llegando a un 2% de avance.



- Coyoacán

Durante el ejercicio de 2009, Coyoacán adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada de Tlalpan 2971, Delegación Coyoacán, Ciudad de México, por un valor de \$42,775, para la construcción del desarrollo inmobiliario Coyoacán. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de Coyoacán concluyó durante el ejercicio de 2010.

Durante el ejercicio de 2010, Coyoacán concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I a IV de Coyoacán, la cual se integra por 368 departamentos distribuidos en 8 Torres.

Durante el mes de noviembre de 2010, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Coyoacán, la cual consiste en 71 departamentos distribuidos en las Torres I, II y III.

Durante el mes de diciembre de 2011, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase II de Coyoacán, la cual consiste en 120 departamentos distribuidos en las Torres IV, V y VI.

Durante el mes de marzo de 2013, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase III de Coyoacán, la cual consiste en 105 departamentos de la Torre VII.

Durante el mes de junio de 2014, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase IV de Coyoacán, la cual consiste en 72 departamentos de la Torre VIII.

Al 31 de diciembre de 2015, 296 departamentos correspondientes a las Fases I, II y III, se encuentran concluidos, mientras que la Fase IV tiene un avance de un 30% en la construcción de la obra civil de la Torre VIII.

9. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el mobiliario y equipo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
	2016		2015	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Mobiliario y equipo	\$ 25,550	\$ 13,018	\$ 25,550	\$ 9,345
Equipo de oficina	6,484	4,213	4,688	3,717
Equipo de cómputo	4,510	1,264	2,057	466
Equipo de transporte	1,010	440	1,010	238
	<u>\$ 37,554</u>	<u>\$ 18,935</u>	<u>\$ 33,305</u>	<u>\$ 13,766</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 18,619</u>		<u>\$ 19,539</u>	

El gasto por depreciación de mobiliario y equipo por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascendió a \$5,169 y \$5,572, respectivamente.

10. Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Al 31 de diciembre de	
				2015	2014
Pesos mexicanos:					
	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R	16% fija	2016	\$ 111,111	\$ -
	Banco Santander México, S.A. de C.V.	TIE+3.30%	2016	100,000	-
	Institución de Banca Múltiple ⁽ⁱ⁾				
	BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	TIE+3.25%	2015	-	209,368
	Institución de Banca Múltiple ^{(i), (iii), (iv)}	TIE+3.25%	2015	-	93,000
		TIE+3.25%	2015	-	125,308
				<u>\$ 211,111</u>	<u>\$ 427,676</u>
Polanco					

ⁱ⁾ Durante el mes de diciembre de 2015, Polanco celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la Fase I de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$100,000, con vencimiento al mes de marzo 2016, 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.

- BG 1

ⁱⁱ⁾ Durante el mes de junio de 2013, BG 1 celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer), para la construcción de 196 departamentos correspondientes a la Fase I de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$373,945, con vencimiento al 18 de junio de 2015, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

ⁱⁱⁱ⁾ Durante el mes de noviembre de 2014, BG 1 celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer), destinado para capital de trabajo de la Fase II de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$93,000, con vencimiento al 2 de marzo de 2015, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, BG 1 liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

- Coyoacán

iv) Durante el mes de diciembre de 2013, Coyoacán celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple (BBVA Bancomer), para la construcción de 105 departamentos de la Fase III del Proyecto Coyoacán, por una línea de crédito de hasta por un monto de \$155,640, con vencimiento al 16 de diciembre de 2015, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Coyoacán liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Al 31 de diciembre de	
				2015	2014
Pesos mexicanos:					
Banco Santander México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple (v,vi, vii,viii,ix)		TIE+3.30%	2016	\$ 873,052	\$ 930,615
		TIE+3.30%	2017	441,418	-
		TIE+3.50%	2016	-	200,000
		TIE+3.35%	2018	195,789	-
		TIE+3.60%	2017	-	55,654
		TIE+3.35%	2016	-	30,000
CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R (x)		16% fija	2019	388,889	500,000
	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple (xi, xii, xiii)				
		TIE+3.25%	2017	281,880	-
		TIE+3.50%	2017	163,039	84,766
		TIE+3.25%	2017	82,845	-
				<u>\$ 2,426,912</u>	<u>\$ 1,801,035</u>

Polanco

v) Durante el mes de mayo de 2014, Polanco celebró un convenio modificatorio al contrato de crédito simple con Banco Santander México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple (Santander), con el objeto de incrementar la línea de crédito original hasta por un monto de \$1,100,000, con vencimiento al 26 de octubre de 2016, 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 TIE de 28 días. Por el periodo de enero a diciembre de 2015 y 2014, la Compañía realizó disposiciones por \$169,347 y \$695,615, respectivamente. Este contrato obliga a Polanco a destinar el importe del crédito al financiamiento de la construcción de 469, viviendas integrantes del conjunto habitacional que se denominara "Alto Polanco Fase II".

v) Durante el mes de mayo de 2015, Polanco celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la fase II de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$950,000, con vencimiento al mes de abril 2017, 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.

vii) Durante el mes de mayo de 2014, Polanco celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la Fase I de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$200,000, con vencimiento al 15 de octubre de 2016, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.50 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Polanco liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

- Canoa

viii) Durante el mes de febrero de 2015, Canoa celebró un contrato de crédito simple con Santander para la construcción de la torre III de Grand Park San Ángel por una línea de crédito hasta por un monto de \$422,000, con vencimiento al mes de febrero de 2018, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.35 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días, los cuales se destinarán a la construcción de la torre III de Grand Park San Ángel.

ix) En el mes de octubre de 2014, Canoa celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la torre I y II de Grand Park San Ángel, por una línea de crédito de hasta por un monto de \$30,000, con vencimiento al 6 de enero de 2016, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.35 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Canoa liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

- Operadora

x) 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) 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), CCK (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.

El contrato del CIB/2008, se celebró para:

- Garantizar al Fideicomisario en primer lugar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y su preferencia en el pago, de conformidad con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) y lo dispuesto en el contrato del CIB/2008. Todos los bienes que integren el patrimonio del CIB/2008, están afectos al fin de garantía,
- Que el efectivo del patrimonio del CIB/2008, sirva de fuente de pago irrevocable para todas y cada una de las obligaciones garantizadas y
- Crear una cuenta bancaria para recibir el monto inicial de reserva del CIB/2008.

- BG 1

xii) Durante el mes de febrero de 2015, BG 1 celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, destinado para capital de trabajo de la Fase III de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$359,976, con vencimiento al 26 de febrero de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días.

- BG 2

xiii) Durante el mes de agosto de 2014, BG 2 celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, para la construcción de Be Grand Pedregal que consta de 325 departamentos, por una línea de crédito hasta por un monto de \$500,981, con vencimiento al 29 de agosto de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.50 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días.

- Coyoacán

xiiii) El 27 de marzo de 2015, Coyoacán celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, para la conclusión de la fase III del Proyecto Coyoacán, por una línea de hasta por un monto de \$108,735, con vencimiento al 27 de marzo de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el importe de intereses devengados de las Desarrolladoras, ascendió a \$181,264 y \$130,491, respectivamente, los cuales se presentan dentro del rubro de desarrollo inmobiliario como parte del resultado de financiamiento capitalizado. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de intereses fue pagado en su totalidad.

Los contratos de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de la Compañía las cuales, entre otras, limitan la capacidad de las subsidiarias de la Compañía de consolidarse o fusionarse con otras compañías o vender sustancialmente todos sus activos; establecer gravámenes en propiedades o activos; garantizar deuda de terceros; modificar materialmente el negocio de cada subsidiaria; y pagar dividendos bajo ciertas circunstancias.

Adicionalmente, la Compañía y, en su caso, sus subsidiarias, están obligadas a mantener ciertas razones financieras, de conformidad con dichos contratos de crédito. A la fecha de estos estados financieros consolidados, la Compañía y sus subsidiarias se encuentran en cumplimiento de dichas obligaciones.



11. Anticipos de clientes

A continuación se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Concepto	Saldo inicial 2014	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2015
Anticipo de clientes	\$ 1,038,106	\$ 3,083,329	\$ (2,131,345)	\$ 1,990,090

12. Otros anticipos recibidos

A continuación se presenta un análisis de los saldos de otros anticipos recibidos al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Concepto	Saldo Inicial 2014	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2015
Anticipos por la promesa de venta de terreno	\$ 40,021		- \$ (21)	\$ 40,000

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía recibió anticipos del Fideicomiso 308102, por un monto de \$40,021, relacionados con la promesa de venta de una superficie de terreno, dicho Inmueble se encuentra localizado en la calzada del Hueso, Número 859, Colonia Hacienda Coapa, Delegación Tlalpan, Ciudad de México. Durante el mes de enero de 2015, la Compañía devolvió al Fideicomiso la cantidad de \$21.

13. Saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados financieros incluyen derechos denominados en miles de dólares americanos (USD) como sigue:

	2015		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD\$ 19	17.7894	\$ 338
Posición monetaria activa			\$ 338

	2014		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos Mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD\$ 5	14.7348	\$ 74
Posición monetaria activa			\$ 74

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los tipos de cambio utilizados para convertir los importes anteriores a pesos mexicanos fueron \$17.3398 y \$14.7348, por USD, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2016, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$19.6097, por USD.

14. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Al 31 de diciembre de			
		2015		2014	
		Acciones	Importe	Acciones	Importe
A	Mínimo, fijo	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
A	Mínimo, fijo no exhibido	(50,000)	(50)	(50,000)	(50)
B	Variable, ilimitado exhibido	1,021,433,653	1,021,434	1,021,433,653	1,021,434
		<u>1,021,433,653</u>	<u>\$ 1,021,434</u>	<u>1,021,433,653</u>	<u>\$ 1,021,434</u>

b) Durante el mes de marzo de 2014, mediante acta constitutiva se suscribió el capital social 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 2015 y 2014, el capital social mínimo suscrito no ha sido exhibido por la Compañía.

c) Durante el mes de mayo de 2014, mediante diversas actas de Asamblea General de Accionistas, se resolvió aprobar un aumento en la parte variable del capital de la Compañía por la cantidad de \$1,021,434, correspondiente a 1,021,433,653, acciones serie B, ordinarias y nominativas. Dicho aumento se suscribió y exhibió en su totalidad por BG Holding.

d) 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 2015 y 2014, la reserva legal asciende a \$1,725.

15. Impuestos a la utilidad

a) Para el ejercicio fiscal 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	2015	2014
ISR corriente	\$ 11,485	\$ (1,869)
ISR diferido	16,044	34,263
	<u>\$ 27,529</u>	<u>\$ 32,394</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

	2015	2014
Activos por impuestos diferidos:		
Anticipo de clientes	\$ 597,027	\$ 314,466
Pérdidas fiscales	369,093	374,762
Otros anticipos recibidos	12,000	12,433
Instrumentos financieros derivados	-	2,590
Mobiliario y equipo, neto	-	12
Total de activos por impuestos diferidos	<u>\$ 978,120</u>	<u>\$ 704,263</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Desarrollo inmobiliario	\$ 438,736	\$ 401,529
Costo de ventas	472,078	237,010
Resultado del financiamiento capitalizado	49,042	31,416
Total de pasivos por impuestos diferidos	<u>\$ 959,856</u>	<u>\$ 669,955</u>
Total del impuesto diferido neto, activo	<u>\$ 18,264</u>	<u>\$ 34,308</u>

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:

	2015	2014
Tasa legal ISR		
Impacto de las partidas a conciliar:	30%	30%
Efectos inflacionarios fiscales	18	165
Inversión en asociada	2	-
Pérdidas fiscales	(4)	(219)
No deducibles	(1)	3
Tasa efectiva	<u>45</u>	<u>(21)</u>

e) Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía determinó utilidades fiscales de \$38,283 y \$6,230, respectivamente, las cuales causaron un impuesto de \$11,485 y \$1,869, 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 2015, las pérdidas fiscales de la Compañía y subsidiarias se integran como sigue:

Año de la pérdida	Monto de las pérdidas actualizadas	Fecha de expiración
2008	\$ 33,165	2018
2009	22,480	2019
2010	44,437	2020
2011	63,472	2021
2012	179,971	2022
2013	217,420	2023
2014	464,288	2024
2015	122,536	2025
Total	<u>\$ 1,147,769</u>	

g) Saldos fiscales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2015	2014
Cuenta de capital de aportaciones actualizada	\$ 1,075,903	\$ 1,053,456

16. Contingencias y compromisos

a) Desarrollo inmobiliario

Polanco, BG 1, BG 2, Coyoacán y Canoa, 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 hábiles 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

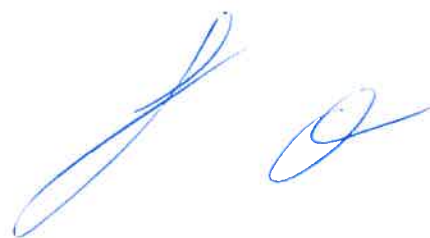
Con fundamento en la cláusula decima primera del contrato del CIB/2008, se establecen ciertas obligaciones a los Fideicomitentes:

- 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.



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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
con informe de los auditores independientes

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a smaller, more complex cursive mark.

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

Estados financieros consolidados

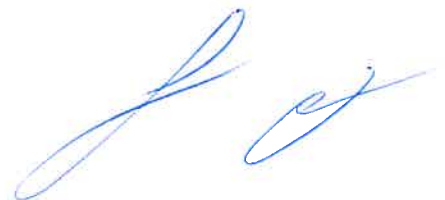
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el capital contable
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a smaller, more complex signature.



Av Ejército Nacional 843 B
Antara Polanco
11520 Mexico

Tel +55 5283 1300
Fax +55 5283 1392
ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos

1. Desarrollo inmobiliario

Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado el desarrollo inmobiliario como un asunto clave para nuestra auditoría debido a la importancia de este rubro para los usuarios de los estados financieros de la Compañía, derivada del crecimiento en los inventarios de proyectos inmobiliarios, la importancia de obtener evidencia de auditoría relacionada con los costos incurridos y valuación de los proyectos y aspectos fiscales relacionados con la deducción de costos incurridos por la Compañía.

Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Analizamos los costos incurridos en los proyectos inmobiliarios considerando los conceptos calificables, realizamos pruebas globales y analíticas con la finalidad de validar el registro de los movimientos en obra en proceso e intereses capitalizables. Conciliamos la totalidad del desarrollo inmobiliario contra la determinación del costo de ventas por unidad vendida, con base en el indiviso que le corresponde a cada departamento. Analizamos muestras representativas de los incrementos observados en el desarrollo inmobiliario considerando las partidas significativas, las cuales comparamos con el soporte documental correspondiente.

En las Notas 2k) y 7 de los estados financieros adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre sus políticas para la contabilización del desarrollo inmobiliario y el costo de ventas, al 31 de diciembre de 2016.



2. Impuestos a la utilidad corrientes y diferidos

Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado a los impuestos a la utilidad corrientes y diferidos como un asunto clave para nuestra auditoría debido al grado significativo de subjetividad que existe en criterios de interpretación sobre las leyes fiscales en México. También, nos enfocamos en ésta área debido a las posibles diferencias de interpretación de las leyes fiscales lo que pudiera originar contingencias fiscales futuras y como consecuencia incidir también en la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. El área de impuestos a la utilidad requiere habilidades técnicas especializadas en impuestos.

Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Comparamos los importes contables utilizados en el cálculo para la determinación del impuesto causado y el diferido con los saldos auditados a la misma fecha. Evaluamos la información financiera proyectada utilizada por la Compañía la cual respalda el reconocimiento de activos por impuestos diferidos, dada su recuperabilidad. Involucramos a nuestros propios especialistas fiscales de México para la aplicación de los procedimientos de auditoría en los impuestos. Analizamos la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la utilidad y probamos partidas significativas. También evaluamos la presentación y revelación de los impuestos a la utilidad causado y diferido, conforme a los requisitos contables correspondientes.

En la Nota 2f) y 14 de los estados financieros adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre sus políticas para los impuestos causado y diferido, así como de los activos por impuesto diferido.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de emisión de la información financiera de la Compañía.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.



Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

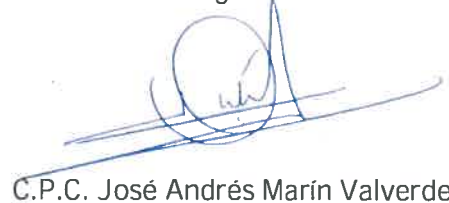
Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas. El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
15 de mayo de 2017



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

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 627,772	\$ 416,934
Partes relacionadas (Nota 5)	463,879	263,582
Cuentas por cobrar	303,118	46,015
Impuestos por recuperar	44,577	17,839
Total del activo corriente	1,439,346	744,370
Activo no corriente:		
Depósitos en garantía	32,264	218
Inversión en asociada (Nota 6)	104,017	25,723
Crédito mercantil	231,495	449,605
Desarrollo inmobiliario (Nota 7)	3,516,564	4,774,616
Mobiliario y equipo, neto (Nota 8)	12,727	18,619
Instrumentos financieros derivados	8,317	-
Activos por impuestos diferidos (Nota 14)	948,826	978,120
Total del activo no corriente	4,854,210	6,246,901
Total del activo	\$ 6,293,556	\$ 6,991,271
Pasivo y capital contable		
Pasivo corriente:		
Deuda a corto plazo (Nota 9)	\$ 166,667	\$ 211,111
Proveedores y otras cuentas por pagar	514,823	695,672
Impuestos y contribuciones por pagar	14,099	829
Anticipos de clientes (Nota 10)	2,239,760	1,990,090
Otros anticipos recibidos (Nota 11)	-	40,000
Partes relacionadas (Nota 5)	2,282	6,871
Total del pasivo corriente	2,937,631	2,944,573
Pasivo no corriente:		
Deuda a largo plazo (Nota 9)	2,109,034	2,426,912
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 14)	864,435	959,856
Total del pasivo no corriente	2,973,469	3,386,768
Total del pasivo	5,911,100	6,331,341
Capital contable (Nota 13):		
Capital social	1,468,084	1,021,484
Capital social suscrito no exhibido	(50)	(50)
	1,468,034	1,021,434
Reserva legal	1,725	1,725
Resultados acumulados:		
De años anteriores	(789,824)	(203,231)
Del año	215,984	(88,498)
	(573,840)	(291,729)
Otras cuentas de capital	(524,831)	(71,500)
Capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	371,088	659,930
Participación no controladora	11,368	-
Total del capital contable	382,456	659,930
Total del pasivo y capital contable	\$ 6,293,556	\$ 6,991,271

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Ingresos por enajenación de departamentos	\$ 3,320,788	\$ 1,733,276
Costo de ventas por enajenación de departamentos	(1,880,033)	(1,397,731)
Utilidad bruta	1,440,755	335,545
Ingresos y gastos de operación:		
Otros ingresos operativos, neto (Nota 2r)	271,682	158
Gastos de administración	(337,663)	(146,125)
Gastos de venta	(240,237)	(195,785)
	(306,218)	(341,752)
Utilidad de operación	1,134,537	(6,207)
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	39,298	17,987
Intereses devengados a cargo	(67,506)	(85,904)
Intereses por instrumentos financieros derivados	(3,467)	8,632
Utilidad cambiaria, neta	1,316	2,670
	(30,359)	(56,615)
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria (Nota 1. II c)	(538,237)	-
Participación en los resultados de compañía asociada (Nota 6)	(71,033)	1,853
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	494,908	(60,969)
Impuestos a la utilidad (Nota 14)	(267,556)	(27,529)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	227,352	(88,498)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	215,984	(88,498)
Participación no controladora	11,368	-
	\$ 227,352	\$ (88,498)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 13)

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Otras cuentas de capital	Total capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 1,021,484	\$ (50)	\$ 1,725	\$ (125,404)	\$ (71,500)	\$ 826,255	\$ -	\$ 826,255
Reparto de remanentes distribuibles al interés minoritario				(77,827)		(77,827)		(77,827)
Pérdida integral del ejercicio				(88,498)		(88,498)		(88,498)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,021,484	(50)	1,725	(281,729)	(71,500)	659,930		659,930
Aumento de capital social	446,600					446,600		446,600
Efecto de fusión (Nota 1d)				20,395		20,395		20,395
Reparto 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 año				215,984		215,984	11,368	227,352
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 1,468,084	\$ (50)	\$ 1,725	\$ (573,840)	\$ (524,831)	\$ 371,088	\$ 11,368	\$ 382,456

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 494,908	\$ (60,969)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación de mobiliario y equipo, neto	5,480	5,169
Intereses devengados a favor	(39,298)	(17,987)
Intereses devengados a cargo	67,506	85,904
Intereses por instrumentos financieros derivados	3,467	(8,632)
Utilidad cambiaria, neta	(1,316)	(2,670)
Participación en los resultados de compañía asociada	71,033	(1,853)
Pérdida en venta de acciones	538,237	-
	<u>1,140,017</u>	<u>(1,038)</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas	22,736	(42,102)
Cuentas por cobrar	(257,103)	(40,362)
Impuestos por recuperar	(26,738)	(8,530)
Depósitos en garantía	(32,046)	(218)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(719,086)	161,696
Anticipos de clientes	249,670	951,984
Otros anticipos recibidos	(40,000)	(21)
Impuestos y contribuciones por pagar	13,270	(3,437)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>350,720</u>	<u>1,017,972</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	(412)	(4,249)
Aportaciones en asociada	(175,050)	(23,870)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(491,144)	(211,184)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	141,689	75,418
Intereses cobrados	7,258	17,987
Desarrollo inmobiliario	1,258,053	(821,418)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	<u>1,091,114</u>	<u>50,656</u>
Actividades de financiamiento		
Aumento de capital social	446,600	-
Deuda obtenida	2,274,869	699,933
Deuda pagada	(2,637,191)	(386,607)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	122,000	-
Préstamos pagados a partes relacionadas	(568,064)	(92,361)
Reparto de remanentes distribuibles	(53,477)	(77,827)
Disminución de capital	(465,013)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	<u>(880,276)</u>	<u>143,138</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	210,838	193,794
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	416,934	223,140
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 627,772</u>	<u>\$ 416,934</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

BeGrand, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "la Compañía"), fue constituida en la Ciudad de México el 7 de marzo de 2014, y tiene como actividad principal participar en el capital social de todo tipo de sociedades y asociaciones, mediante la adquisición y/o suscripción de acciones, así como ser sociedad controladora de las sociedades o asociaciones 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 15 de mayo de 2017, por la Administración de la Compañía, estos estados financieros consolidados también deberán ser aprobados por el Consejo de Administración y por la Asamblea General de Accionistas en próximas reuniones. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.



II. Eventos relevantes

a) Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial CIB/2414 (CIB/2414)

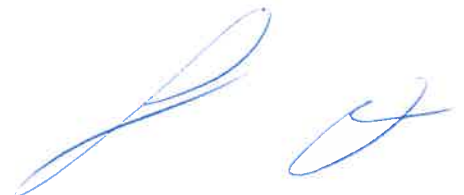
El 18 de noviembre de 2015, Mexplorer Ventura Real Estate Investment Fund, L.P. (Mexplorer), (Fideicomitente Fideicomisario "A", el Fideicomitente "A" y/o el Fideicomisario "A" del CIB/2414), Be Grand 1, S.A. de C.V. (BG 1), (Fideicomitente "B1" del CIB/2414), Be Grand 2, S.A. de C.V. (BG 2), (Fideicomitente "B2" del CIB/2414), CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2048 (CIB/2048), (Fideicomitente "B3" del CIB/2414), Nicolás Carrancedo Ocejo, por su propio derecho (Fideicomitente "B4" y junto con el Fideicomitente B1, el Fideicomitente B2, y el Fideicomitente B3, indistintamente Fideicomitentes Fideicomisarios "B", los Fideicomitentes "B", o los Fideicomisarios "B" del CIB/2414), y CIBanco (el Fiduciario del CIB/2414), constituyeron un Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial, identificado con el número CIB/2414, el cual tiene por objeto la adquisición, desarrollo y en su caso, la comercialización de proyectos como inversión a largo plazo. El CIB/2414, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y de conformidad con su naturaleza, se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

b) Fideicomiso de Administración no Empresarial CIB/2418 (CIB/2418)

El 18 de noviembre de 2015, CIBanco, única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Número CIB/2415, (CIB/2415), (Fideicomitente Fideicomisario "A", el Fideicomitente "A" y/o el Fideicomisario "A" del CIB/2418), CIBanco, única y exclusivamente como Fiduciario del CIB/2414, (Fideicomitente Fideicomisario "B", el Fideicomitente "B" y/o el Fideicomisario "B" del CIB/2418), y CIBanco (el Fiduciario del CIB/2418), constituyeron un Fideicomiso de Administración no Empresarial, identificado con el número CIB/2418. El CIB/2418, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y de conformidad con su naturaleza, se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392, de la LGTOC.

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



d) 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.

e) 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.

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 2016.

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



La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Se ha utilizado el peso mexicano como la moneda funcional y de reporte.

b) Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados 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 2016 y 2015, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar
	2016	2015		
Controladora:				
Operadora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Desarrolladoras inmobiliarias:				
Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. ⁽ⁱ⁾	51.00%	99.99%	México	Mayo 2014
Prestadoras de servicios:				
Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. ⁽ⁱⁱ⁾	99.99%	-%	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 2016 y 2015, 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 entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir 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 2016 y 2015.

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 representa 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 2016 y 2015, 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 CINIIF 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 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 éste 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 2016 y 2015, 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:

	2016	2015
Otros ingresos:		
Cancelación de efectos de actualización (B-10)	\$ 242,672	\$ -
Reembolso de gastos	43,951	10,354
Penalización y moratorios	9,438	-
Asesorías y consultorías	628	943
Acabados y accesorios	189	2,623
	\$ 296,878	\$ 13,920
Otros gastos:		
Gastos de obra	\$ (25,196)	\$ (13,762)
Otros ingresos operativos, neto	\$ 271,682	\$ 158

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*

Esta norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación, la medición, el deterioro y la contabilidad de coberturas. La aplicación de esta norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada. La aplicación de la norma se requiere retroactivamente, pero no requiere modificar la información comparativa. Se permite la aplicación anticipada de las versiones previas de la NIIF 9, (2009, 2010 y 2013) si la fecha inicial de la aplicación es anterior al 1 de febrero de 2016.

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

Esta norma fue publicada en mayo de 2016, y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con esta norma el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de esta NIIF suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

Esta norma derogará todas las normas anteriores de reconocimiento de ingreso. La aplicación de esta norma se requiere de forma retroactiva total o retroactiva parcial, para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28: Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones abordan el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28, en el tratamiento de la pérdida de control. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida derivada de la venta o la aportación de activos que constituyen un negocio, tal como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, se debe reconocer en su totalidad. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida resultante de la enajenación o aportación de activos que no constituyen un negocio se reconocerá sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados con la asociada o el negocio conjunto. El IASB ha aplazado la fecha de aplicación de estas modificaciones indefinidamente, pero una entidad que adopte anticipadamente las modificaciones debe aplicarlas prospectivamente.

Modificaciones a la NIC 7, - Iniciativa sobre Información a revelar

Las modificaciones a la NIC 7, *Estado de Flujos de Efectivo* forman parte de la Iniciativa sobre Información a revelar del IASB y requieren que se proporcione información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios que provengan de flujos de efectivo como los que no se deban a flujos de efectivo.

En la aplicación inicial de la modificación, las entidades no están obligadas a proporcionar información comparativa para los ejercicios anteriores. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen del 1 de enero de 2017, o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.



Modificaciones a la NIC 12, Reconocimiento de los activos por impuestos diferidos de pérdidas no realizadas

Las modificaciones aclaran que una entidad necesita considerar si la normativa fiscal restringe los beneficios fiscales que se pueden utilizar para compensar la diferencia temporaria deducible.

Además, las modificaciones proporcionan una guía sobre la forma en que una entidad debe determinar los beneficios fiscales futuros y explican las circunstancias en las que el beneficio fiscal puede incluir la recuperación de algunos activos por un importe superior a su valor en libros.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones de forma retroactiva. Sin embargo, en la aplicación inicial de las modificaciones, el cambio en el patrimonio del primer ejercicio que se presente puede registrarse en reservas (o en otro componente del patrimonio, según sea más apropiado), sin tener que repartir el efecto del cambio entre reservas y otros componentes de patrimonio. Las entidades que apliquen esta exención deben informar sobre ello.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen el 1 de enero de 2017, o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un ejercicio anterior, debe informar sobre ello.

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.

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.

Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2012-2014

Estas mejoras incluyen:

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa sobre información a revelar

Las modificaciones a la NIC 1, *Presentación de Estados Financieros* aclaran, en lugar de cambiar de manera significativa, los requisitos de la NIC 1. Las modificaciones aclaran:

- Los requisitos de materialidad de la NIC 1
- Que las partidas específicas del estado de resultados, del estado de otros resultados integrales y del estado de situación financiera se pueden desagregar
- Que las entidades tienen flexibilidad respecto al orden en que se presentan las notas de los estados financieros
- Que la participación en otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación se debe presentar de forma agregada en una sola línea, y clasificadas entre aquellas partidas que serán o no serán posteriormente reclasificados al estado de resultados.

Por otra parte, las modificaciones aclaran los requisitos que se aplican cuando se presentan subtotales adicionales en el estado de situación financiera y en los estados de resultados y otros resultados integrales. Estas modificaciones no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.



4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Efectivo en bancos	\$ 433,545	\$ 105,575
Inversiones de realización inmediata	23,516	291,021
Depósitos bancarios en moneda extranjera	2,293	338
Fondos en fideicomisos	168,418	20,000
	<u>\$ 627,772</u>	<u>\$ 416,934</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 2016 y 2015, el importe de fondos en el fideicomisos ascendió a \$168,418, y \$20,000, respectivamente.

5. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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	
		2016	2015
Por cobrar:			
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal ⁽ⁱ⁾	Afiliada	\$ 216,835	\$ 132,554
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V. ⁽ⁱⁱ⁾	Afiliada	158,569	-
IDU Insurgentes, S.A. de C.V. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Afiliada	23,200	45,936
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. ^(iv)	Afiliada	21,656	3,115
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. ^(v)	Afiliada	19,848	-
Irkon Concesiones, S.A. de C.V. ^(vi)	Afiliada	9,606	707
Irkon Holdings, S.A. de C.V. ^(vii)	Afiliada	5,475	35,339
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310 ^(viii)	Afiliada	5,213	-
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V. ^(ix)	Afiliada	3,084	3,831
IDU Holding International	Afiliada	150	150
Inmobiliaria Productos Automotrices México, S.A. de C.V.	Afiliada	74	74
Fideicomiso HSBC F/253880	Afiliada	70	70
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Controladora	57	52
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	42	189
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V.	Afiliada	-	41,234
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	-	257
Edificadora SANMI, S.A. de C.V.	Afiliada	-	58
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	-	16
		<u>\$ 463,879</u>	<u>\$ 263,582</u>

	Relación	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Por pagar:			
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Afiliada	\$ 2,210	\$ 2,210
Irkon Concesiones S.A. de C.V. ^(x)	Afiliada	38	-
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	34	34
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Afiliada	-	1,402
NIC Global, S.A. de C.V.	Afiliada	-	1,624
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Afiliada	-	1,457
Sanz Arquitectos, S.A. de C.V.	Afiliada	-	74
Inmobiliaria Colonia del Valle, S.A. de C.V.	Afiliada	-	58
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Afiliada	-	12
		<u>\$ 2,282</u>	<u>\$ 6,871</u>

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

	Relación	Al 31 de diciembre de		
		2016	2015	
Ingresos:				
IDU Insurgentes, S.A. de C.V.	Comisiones ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Afiliada	\$ 59,600	\$ 39,600
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V.	Intereses ⁽ⁱ⁾	Afiliada	8,201	-
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses ^(vii)	Afiliada	4,451	274
	Reembolso de gastos	Afiliada	131	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses ⁽ⁱ⁾	Afiliada	4,124	2,122
	Comisiones	Afiliada	-	6,583
	Servicios administrativos y operativos	Afiliada	-	3,017
	Reembolso de gastos	Afiliada	65	-
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses ^(iv)	Afiliada	953	100
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses ^(v)	Afiliada	732	-
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses ^(vi)	Afiliada	366	6
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	Intereses ^(ix)	Afiliada	-	2,332
Fideicomiso Ceylán CIB / 2310	Intereses ^(viii)	Afiliada	98	-
Be Grand Holding, S.A. de C.V.	Intereses	Controladora	5	2
Impulsora de Destinos Habitacionales, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	2,449
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	95
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	14
Fideicomiso HSBC F/253880	Intereses	Afiliada	-	6
Gastos:				
Grupo Inmobiliario CARR S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	2,686	-
Impulsora de Destinos Urbanos, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	1,046	13,399
CONINF Corporativo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	103	-
Fomento Inmobiliario de Santa Fe, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	1,904
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	Intereses	Afiliada	34	-
Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal	Intereses	Afiliada	17	358
Irkon Concesiones, S.A. de C.V.	Intereses ^(x)	Afiliada	33	-
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	Intereses	Afiliada	-	1

i) Durante el ejercicio 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Fideicomiso F/263117 Proyectos Terrazas del Pedregal (F/263117), por la cantidad de \$118,155 y \$184,850, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$4,124 y \$2,122, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a F/263117, ascendió a \$216,835 y \$132,554, respectivamente.

ii) Durante el ejercicio de 2016, se otorgaron diversos préstamos a Operadora de Agencias Inmobiliarias, S.A. de C.V., (OAI), por la cantidad de \$149,056, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$8,201. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a OAI, ascendió a \$158,569.

iii) Durante el mes de enero de 2015, se celebró un contrato con IDU Insurgentes, S.A. de C.V. (IDU Insurgentes), por la prestación de servicios y comercialización de Inmuebles, el cual establece la cantidad mensual de \$3,300, más IVA. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de servicios y comercialización ascendió a \$59,600 y \$39,600. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por cobrar a IDU Insurgentes por concepto de servicios de comercialización ascendió a \$23,200 y \$45,936, respectivamente.

iv) Durante el ejercicio 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V. (Lancedo), por la cantidad de \$20,551 y \$3,000, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de intereses en resultados ascendió a \$953 y \$100, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Lancedo ascendió a \$21,656 y \$3,115, respectivamente.

v) Durante el ejercicio de 2016, se otorgaron diversos préstamos a Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., (Inversiones), por la cantidad de \$19,000, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$732. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Inversiones, ascendió a \$19,848.

vi) Durante el ejercicio 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Irkon Concesiones, S.A. de C.V., (Irkon Concesiones), por la cantidad de \$9,180 y \$700, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$366 y \$6, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Irkon Concesiones, ascendió a \$9,606 y \$707, respectivamente.



vii) Durante los ejercicios 2016 y 2015, se otorgaron diversos préstamos a Irkon Holdings, S.A. de C.V., (Irkon Holdings), por la cantidad de \$70,933 y \$40,500, respectivamente, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$4,451 y \$274, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Irkon Holdings, ascendió a \$5,475 y \$35,339, respectivamente.

viii) Durante el ejercicio de 2016, se otorgaron diversos préstamos a Fideicomiso Ceylán CIB /2310, (Ceylán), por la cantidad de \$5,100, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$98. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por cobrar a Ceylán, ascendió a \$5,213.

ix) Durante el ejercicio de 2015, se otorgaron diversos préstamos a Grupo Inmobiliario CARR, S.A.P.I. de C.V. (GICARR), por la cantidad de \$40,500, a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el importe en resultados por concepto de intereses ascendió a \$2,332. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de intereses por cobrar a GICARR ascendió a \$3,084 y \$3,831, respectivamente.

x) Durante el ejercicio de 2016, se recibieron diversos préstamos de Irkon Concesiones, S.A. de C.V. (Irkon Concesiones), por la cantidad de \$7,700, que devengaron intereses a una tasa anual que resultó de sumar 3.1 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el importe de intereses en resultados ascendió a \$33. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de préstamos e intereses por pagar a Irkon Concesiones ascendió a \$38.

c) Las operaciones entre partes relacionadas tales como préstamos y prestación de servicios están pactadas a valores de mercado equivalentes a transacciones con partes independientes.

6. Inversión en asociada

a) Al 31 de diciembre de 2015, la inversión en asociada se integra de la siguiente forma:

	<u>2015</u>
Asociada:	
Consortio ABA, S.A. de C.V.	<u>\$ 25,723</u>

ABA 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.

b) A continuación se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2015, en la inversión en asociada:

	Prima en suscripción de acciones	Inversión en asociada	Participación en el resultado de compañía asociada	Al 31 de diciembre de 2015
Consortio ABA, S.A. de C.V.	\$ 21,483	\$ 2,387	\$ 1,853	\$ 25,723

c) A continuación se muestra un resumen con la información financiera de ABA:

	Consortio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de situación financiera	
Activos corriente	\$ 133
Activos no corriente	82,525
Total de activos	<u>\$ 82,658</u>
Total del capital contable	<u>\$ 82,658</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 82,658</u>
	Consortio ABA, S.A. de C.V. 2015
Estado de resultados	
Pérdida de operación	\$ (1,436)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(2,186)</u>
Utilidad Integral del año	<u>\$ 37,060</u>

d) Durante el mes de marzo de 2016, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, los accionistas mayoritarios de ABA, acordaron reducir el capital social, quedando como accionista mayoritario con el 99.99% del capital social de ABA, Operadora Be Grand, S.A. de C.V.

e) Al 31 de diciembre de 2016, la inversión en asociada se integra de la siguiente forma:

Asociada:	<u>2016</u>
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V.	<u>\$ 104,017</u>

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.

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

	Al 31 de diciembre de 2015	Aportaciones	Participación en el resultado de compañía asociada	Al 31 de diciembre de 2016
Desarrollos CABCAR, S.A. P.I. de C.V.	\$ -	\$ 175,050	\$ (71,033)	\$ 104,017

g) A continuación se muestra un resumen con la información financiera de CABCAR:

	<u>Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V. 2016</u>
Estado de situación financiera	
Activos corriente	\$ 188,832
Activos no corriente	5,009
Total de activos	<u>\$ 193,841</u>
Total del pasivo	\$ 170
Total del capital contable	193,671
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 193,841</u>
	<u>Desarrollos CABCAR, S.A.P.I. de C.V. 2016</u>
Estado de resultados	
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (18,388)
Pérdida integral del año	<u>\$ (13,379)</u>

h) La participación en los resultados de la compañía asociada representó por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, un cargo a resultados por un monto de \$71,033.

7. Desarrollo inmobiliario

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el desarrollo inmobiliario se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Terreno	\$ 2,094,984	\$ 1,887,061
Anticipos para construcción	409,355	219,946
Construcción en proceso	1,012,225	2,667,609
	<u>\$ 3,516,564</u>	<u>\$ 4,774,616</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo inicial	\$ 2,667,609	\$ 2,712,485
Construcción en proceso	(1,843,362)	(226,140)
Resultado de financiamiento capitalizado	187,978	181,264
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 1,012,225</u>	<u>\$ 2,667,609</u>

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 Be Grand Lomas, la cual consiste en una torre de 62 departamentos. Al 31 de diciembre de 2016, se tiene un departamento por escriturar.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de 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, BG1 contaba con una promesa de venta 125 departamentos que representan el 46% de dicha torre.

- BG 2

Durante el ejercicio de 2012, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada del Hueso, C.P. 14300, Delegación Tlalpan, Ciudad de México, por un valor de \$259,000, para la construcción del desarrollo "Be Grand 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 no ha realizado actividad alguna en dichos terrenos.



Durante el ejercicio de 2013, BG 2 adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 3996, C.P. 01900, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, por un valor de \$20,000, para la construcción de "Be Grand 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 Be Grand 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.

- 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%.

- Coyoacán

Durante el ejercicio de 2009, Coyoacán adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Calzada de Tlalpan 2971, Delegación Coyoacán, Ciudad de México, por un valor de \$42,775, para la construcción del desarrollo inmobiliario Coyoacán. El proceso de acondicionamiento del terreno para la construcción de Coyoacán concluyó durante el ejercicio de 2010.

Durante el ejercicio de 2010, Coyoacán concluyó la planeación ejecutiva de la Fase I a IV de Coyoacán, la cual se integra por 368 departamentos distribuidos en 8 torres.

Durante el mes de noviembre de 2010, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Coyoacán, la cual consiste en 71 departamentos distribuidos en las torres I, II y III.

Durante el mes de diciembre de 2011, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase II de Coyoacán, la cual consiste en 120 departamentos distribuidos en las torres IV, V y VI.

Durante el mes de marzo de 2013, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase III de Coyoacán, la cual consiste en 105 departamentos de la torre VII.

Durante el mes de junio de 2014, Coyoacán inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase IV de Coyoacán, la cual consiste en 72 departamentos de la torre VIII.

Al 31 de diciembre de 2015, 368 departamentos correspondientes a las Fases I, II y III, se encuentran concluidos, mientras que la Fase IV tiene un avance de un 74% en la construcción de la obra civil de la torre VIII.

Al 31 de diciembre de 2016, se concluyó al 100% la construcción de la Fase IV, vendiendo 367 departamentos y quedando con la promesa de venta de un departamento para el ejercicio 2017.

Two blue ink signatures are located at the bottom right of the page. The first signature is a large, stylized cursive mark, and the second is a smaller, more compact cursive mark.

8. Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el mobiliario y equipo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
	2016		2015	
	Inversión	Depreciación acumulada	Inversión	Depreciación acumulada
Mobiliario y equipo	\$ 25,550	\$ 16,668	\$ 25,550	\$ 13,018
Equipo de cómputo	5,836	2,697	4,510	1,264
Equipo de oficina	4,746	4,408	6,484	4,213
Equipo de transporte	1,010	642	1,010	440
	<u>\$ 37,142</u>	<u>\$ 24,415</u>	<u>\$ 37,554</u>	<u>\$ 18,935</u>
Mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 12,727</u>		<u>\$ 18,619</u>	

El gasto por depreciación de mobiliario y equipo por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascendió a \$5,480 y \$5,169, respectivamente.

9. Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	2016	2015
Pesos mexicanos:					
	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ⁽ⁱ⁾	16% fija	2016	\$ 166,667	\$ 111,111
	Banco Santander México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple ⁽ⁱⁱ⁾	TIE+3.30%	2016	-	100,000
				<u>\$ 166,667</u>	<u>\$ 211,111</u>

- 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 2016, la Operadora tiene una deuda por pagar de \$166,667.

- Polanco

ii) Durante el mes de diciembre de 2015, Polanco celebró un contrato de crédito simple con Santander, para la construcción de la Fase I de Alto Polanco, por una línea de crédito hasta por un monto de \$100,000, con vencimiento al mes de marzo 2016, 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 TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, Polanco liquidó el saldo de dicha la línea de crédito.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Al 31 de diciembre de	
				2016	2015
Pesos mexicanos:					
	Banco Santander México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple (iii, viii, xi, xii, xiii)	TIIE+3.30%	2018	\$ 521,487	\$ 441,418
		TIIE+3.30%	2020	458,800	-
		TIIE+3.30%	2020	173,907	-
		TIIE+3.30%	2017	-	873,052
		TIIE+3.35%	2018	-	195,789
	BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple (iv, v, vi, vii, xiv)	TIIE 3.25%	2019	441,438	163,039
		TIIE+3.50%	2018	100,000	-
		TIIE+3.00%	2019	7,000	-
		TIIE+3.30%	2017	-	281,880
		TIIE+3.25%	2017	-	82,845
	Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. (ix)	TIIE+2.90%	2020	184,180	-
	CSK P, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R (x)	16% fija	2019	222,222	388,889
				<u>\$ 2,109,034</u>	<u>\$ 2,426,912</u>

- BG1

iii) Durante el mes de febrero de 2015, BG1, celebró un contrato de crédito simple con Santander para la construcción de la torre III de Grand Park San Ángel por una línea de crédito hasta por un monto de \$422,000, con vencimiento al mes de febrero de 2018, los cuales generarán intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.35 puntos porcentuales a la TIIE a 28 días, los cuales se destinarán a la construcción de la torre III de Grand Park San Ángel, Be Grand 1 liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

iv) Durante el mes de febrero de 2015, BG-1 celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, destinado para capital de trabajo de la Fase III de BG Lomas, por una línea de crédito hasta por un monto de \$359,976, con vencimiento al 26 de febrero de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIIE de 28 días. Be Grand 1 liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

v) 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 tasa ordinaria que resulte de sumar 3.00% puntos porcentuales a la TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, BG1 solo dispuso de un monto de \$7,000.

- BG2

vi) 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 de Be Grand 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 2016, B G2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$441,438.

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 de Alto Pedregal, 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 2016, B G2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$100,000.

viii) 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 2016, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$173,907.

ix) 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 marzo 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 2016, BG2, tiene una deuda por pagar por la cantidad de \$184,180.



- Operadora

x) 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 \$222,222.

- Polanco

x) Durante el mes de mayo de 2014, Polanco celebró un convenio modificatorio al contrato de crédito simple con Santander, con el objeto de incrementar la línea de crédito original hasta por un monto de \$1,100,000, con vencimiento en 2017, 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. Por el periodo de enero a diciembre de 2015 y 2014, la Compañía realizó disposiciones por \$169,347 y \$695,615, respectivamente. Este contrato obliga a Polanco a destinar el importe del crédito al financiamiento de la construcción de 469, viviendas integrantes del conjunto habitacional que se denominara "Alto Polanco Fase II". Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Polanco tiene una deuda por pagar de \$873,052 y \$930,615, respectivamente. Polanco liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

xii) 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 TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$521,487.

xiii) 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 TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2016, Polanco, tiene una deuda por pagar de \$458,800.



- Coyoacán

El 27 de marzo de 2015, la Compañía celebró un contrato de crédito simple con BBVA Bancomer, para la conclusión de la fase III del Proyecto Coyoacán, por una línea de hasta por un monto de \$108,735, con vencimiento al 27 de marzo de 2017, los cuales generaron intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, a razón de aplicar la tasa ordinaria que resultó de sumar 3.25 puntos porcentuales a la TIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2015, Coyoacán tiene una deuda por pagar de \$82,845. Coyoacán liquidó el saldo de dicha línea de crédito.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe de intereses devengados de las Desarrolladoras, ascendió a \$187,978 y \$181,264, respectivamente, los cuales se presentan dentro del rubro de desarrollo inmobiliario como parte del resultado de financiamiento capitalizado. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de intereses fue pagado en su totalidad.

Los contratos de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo de la Compañía las cuales, entre otras, limitan la capacidad de las subsidiarias de la Compañía de consolidarse o fusionarse con otras compañías o vender sustancialmente todos sus activos;

Adicionalmente, la Compañía y, en su caso, sus subsidiarias, están obligadas a mantener ciertas razones financieras, de conformidad con dichos contratos de crédito. A la fecha de estos estados financieros consolidados, la Compañía y sus subsidiarias se encuentran en cumplimiento de dichas obligaciones.

10. Anticipos de clientes

A continuación se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Concepto	Saldo inicial 2015	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2016
Anticipos de clientes	\$ 1,990,090	\$ 739,124	\$ (489,454)	\$ 2,239,760

11. Otros anticipos recibidos

A continuación se presenta un análisis de los saldos de otros anticipos recibidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Concepto	Saldo inicial 2015	Aumentos	Aplicaciones	Saldo final 2016
Anticipos por la promesa de venta de terreno	\$ 40,000	\$ -	\$ (40,000)	\$ -

Durante el ejercicio 2016, se celebró un contrato de compra-venta, por el que "IXE BANCO, Institución de banca múltiple, Grupo Financiero Banorte como Fiduciario en el Fideicomiso 308102, adquirir de BG2, el condominio B de uso comercial denominado "Grand Coapa" situado en la Calzada del Hueso Número 859, Colonia Hacienda Coapa, Delegación Tlalpan, Ciudad de México.

El precio de la superficie importó la suma de \$44,118, por lo que fueron aplicados los \$40,000, de ejercicios anteriores, quedando una cuenta por cobrar al fideicomiso 308102, por la cantidad de \$4,118, los cuales BG tiene registrados en cuentas por cobrar.

12. Saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados financieros incluyen derechos denominados en miles de USD como sigue:

	2016		
	Dólares americanos	Tipo de Cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 111	20.6600	\$ 2,293
Posición monetaria activa			<u>\$ 2,293</u>
	2015		
	Dólares americanos	Tipo de cambio	Pesos mexicanos
Activo corriente:			
Efectivo	USD 19	17.7894	\$ 338
Posición monetaria activa			<u>\$ 338</u>

b) Los tipos de cambio utilizados para convertir los importes anteriores a pesos mexicanos fueron \$20.6600 y \$17.7894, por USD, respectivamente. Al 15 de mayo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio fue de \$18.7594, por USD.

13. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Al 31 de diciembre de			
		2016		2015	
		Acciones	Importe	Acciones	Importe
A	Mínimo, fijo	50,000	\$ 50	50,000	\$ 50
A	Mínimo, fijo no exhibido	(50,000)	(50)	(50,000)	(50)
B	Variable, ilimitado exhibido	1,468,033,653	1,468,034	1,021,433,653	1,021,434
		<u>1,468,033,653</u>	<u>\$ 1,468,034</u>	<u>1,021,433,653</u>	<u>\$ 1,021,434</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 2016 y 2015, el capital social mínimo suscrito no ha sido 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) 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 2016 y 2015, la reserva legal asciende a \$1,725.

14. Impuestos a la utilidad

a) Para el ejercicio fiscal 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	2016	2015
ISR corriente	\$ 12,037	\$ 11,485
ISR diferido	255,519	16,044
	<u>\$ 267,556</u>	<u>\$ 27,529</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron analizados por la Compañía para dar efecto a las disposiciones de la nueva LISR.

c) Los efectos de las diferencias temporales que integran los activos y pasivos de impuestos diferidos, se listan a continuación:

	2016	2015
Activos por impuestos diferidos:		
Anticipos de clientes	\$ 671,368	\$ 597,027
Pérdidas fiscales	276,933	369,093
Otros anticipos recibidos	-	12,000
Mobiliario y equipo, neto	525	-
Total de activos por impuestos diferidos	<u>\$ 948,826</u>	<u>\$ 978,120</u>
Pasivos por impuestos diferidos:		
Desarrollo inmobiliario	\$ 390,595	\$ 438,736
Costo de ventas	292,559	472,078
Resultado del financiamiento capitalizado	178,786	49,042
Instrumentos financieros derivados	2,495	-
Total de pasivos por impuestos diferidos	<u>\$ 864,435</u>	<u>\$ 959,856</u>
Total del impuesto diferido activo, neto	<u>\$ 84,391</u>	<u>\$ 18,264</u>

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:

	2016	2015
Tasa legal ISR		
Impacto de las partidas a conciliar:	30%	30%
No deducibles	19	18
Efectos inflacionarios fiscales	4	2
Pérdidas fiscales	(8)	(4)
Inversión en asociada	-	(1)
Otros	9	-
Tasa efectiva	<u>54%</u>	<u>45%</u>

e) Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía determinó utilidades fiscales de \$40,123 y \$38,283, respectivamente, las cuales causaron un impuesto de \$12,037 y \$11,485, 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 2016, las pérdidas fiscales de la Compañía y subsidiarias se integran como sigue:

Año de la pérdida	Monto de las pérdidas actualizadas	Fecha de expiración
2012	\$ 135,669	2022
2013	198,500	2023
2014	373,834	2024
2015	187,910	2025
2016	48	2026
Total	<u>\$ 895,961</u>	

g) Saldos fiscales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2016	2015
Cuenta de capital de aportaciones actualizada	\$ 3,269,850	\$ 2,731,472

15. Contingencias y compromisos

a) Desarrollo inmobiliario

Polanco, BG 1, BG 2 y Coyoacán 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.

Two blue ink signatures are present at the bottom right of the page. The first signature is a large, stylized cursive mark, and the second is a smaller, more compact cursive mark.

c) Estados Financieros con revisión limitada al tercer trimestre de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name of the auditor or preparer.

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

Estados financieros consolidados intermedios

Al 30 de septiembre de 2017
con informe de la revisión de los estados financieros
consolidados intermedios

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a smaller, more complex signature.

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

Estados financieros consolidados intermedios

Al 30 de septiembre de 2017

Contenido:

Informe de la revisión de los estados financieros consolidados intermedios

Estados financieros consolidados intermedios:

Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el capital contable
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros





Av Ejército Nacional 843 B
Antara Polanco
11520 Mexico

Tel +55 5283 1300
Fax +55 5283 1392
ey.com/mx

INFORME DE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera adjunto de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, al 30 de septiembre de 2017, y los estados consolidados intermedios de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses que terminó en esa fecha. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros consolidados intermedios con base en nuestra revisión. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, que se presentan para fines comparativos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, no fueron objeto de nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de información financiera intermedia consiste en llevar a cabo investigaciones, principalmente con el personal de la Compañía responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales Auditoría y, en consecuencia, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que los estados financieros consolidados intermedios adjuntos no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de BeGrand, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, al 30 de septiembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su capital contable y sus flujos de efectivo consolidados por el periodo de nueve meses que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
8 de enero de 2018



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

Estado consolidado de situación financiera intermedio
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 30 de septiembre de 2017 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2016 (Auditado)
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 793,350	\$ 627,772
Partes relacionadas	304,954	463,879
Cuentas por cobrar	75,710	303,118
Impuestos por recuperar	49,219	44,577
Total del activo corriente	1,223,233	1,439,346
Activo no corriente:		
Depósitos en garantía	1,203	32,264
Inversión en asociada	109,235	104,017
Crédito mercantil	231,495	231,495
Desarrollo inmobiliario	4,865,147	3,516,564
Mobiliario y equipo, neto	23,159	12,727
Instrumentos financieros derivados	-	8,317
Activos por impuestos diferidos	163,481	948,826
Total del activo no corriente	5,393,720	4,854,210
Total del activo	\$ 6,616,953	\$ 6,293,556
Pasivo y capital contable		
Pasivo corriente:		
Deuda a corto plazo	\$ 464,664	\$ 166,667
Proveedores y otras cuentas por pagar	214,282	514,823
Impuestos y contribuciones por pagar	2,521	14,099
Anticipos de clientes	2,081,162	2,239,760
Partes relacionadas	165,462	2,282
Total del pasivo corriente	2,928,091	2,937,631
Pasivo no corriente:		
Deuda a largo plazo	1,933,934	2,109,034
Instrumentos financieros derivados	6,117	-
Pasivos por impuestos diferidos	247,064	864,435
Total del pasivo no corriente	2,187,115	2,973,469
Total del pasivo	5,115,206	5,911,100
Capital contable:		
Capital social	1,568,184	1,468,084
Capital social suscrito no exhibido	-	(50)
	1,568,184	1,468,034
Reserva legal	880	1,725
Resultados acumulados:		
De años anteriores	(932,843)	(789,824)
Del año	377,490	215,984
	(555,353)	(573,840)
Otras cuentas de capital	(445,833)	(524,831)
Capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	567,878	371,088
Participación no controladora	933,869	11,368
Total del capital contable	1,501,747	382,456
Total del pasivo y capital contable	\$ 6,616,953	\$ 6,293,556

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de resultados integrales intermedios

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	9 meses terminados el 30 de septiembre de	
	2017	2016
	(No auditados)	
Ingresos por enajenación de departamentos	\$ 2,207,486	\$ 2,600,763
Ingresos por construcción	116,395	-
Ingresos por comisiones por ventas de departamentos	4,990	-
Costo de ventas por enajenación de departamentos	(1,395,478)	(1,481,810)
Utilidad bruta	933,393	1,118,953
Ingresos y gastos de operación:		
Otros ingresos operativos, neto	47,408	12,212
Gastos de administración	(237,967)	(517,310)
Gastos de venta	(132,380)	(206,469)
	(322,939)	(711,567)
Utilidad de operación	610,454	407,386
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	29,242	39,791
Intereses devengados a cargo	(41,492)	(63,954)
Instrumentos financieros derivados	(28,974)	(3,720)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(359)	1,076
	(41,583)	(26,807)
Pérdida por venta de acciones de subsidiaria	(40,456)	(538,237)
Participación en los resultados de compañía asociada	(159)	(18,666)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	528,256	(176,324)
Impuestos a la utilidad	(167,411)	(54,691)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio	\$ 360,845	\$ (231,015)
Utilidad (pérdida) integral del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controladora	377,490	215,984
Participación no controladora	(16,645)	(446,999)
	\$ 360,845	\$ (231,015)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable intermedios

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reserva legal	Resultados acumulados	Otras cuentas de capital	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 año				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
Efecto por consolidación			(845)	626,496		625,651	279,530	905,181
Aumento de capital social	100,100	50				100,150		100,150
Reparto de remanentes distribuibles				(209,490)		(209,490)		(209,490)
Efecto por venta de acciones y cambios en porcentaje de participación					78,998	(697,011)	659,616	(37,395)
Utilidad integral del periodo				377,490		377,490	(16,645)	360,845
Saldos al 30 de septiembre de 2017	\$ 1,568,184	\$ -	\$ 880	\$ (555,353)	\$ (445,833)	\$ 567,878	\$ 933,869	\$ 1,501,747

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo intermedios

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	9 meses terminados el 30 de septiembre de	
	2017	2016
	(No auditados)	
Actividades de operación		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 528,256	\$ (176,324)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación de mobiliario y equipo, neto	4,548	5,911
Intereses devengados a favor	(29,242)	(39,791)
Intereses devengados a cargo	41,492	63,954
Instrumentos financieros derivados	14,434	(3,720)
Participación en los resultados de compañía asociada	159	18,666
	<u>559,647</u>	<u>(131,304)</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Partes relacionadas	(83,507)	37,971
Cuentas por cobrar	227,408	(342,521)
Impuestos por recuperar	(4,642)	(266,021)
Depósitos en garantía	31,061	(31,535)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(300,541)	(160,412)
Anticipos de clientes	(158,598)	285,667
Impuestos y contribuciones por pagar	(11,578)	118,547
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de operación	<u>259,250</u>	<u>(489,608)</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	(14,980)	(1,271)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(208,103)	(292,466)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	367,028	114,736
Inversión en asociada	(5,377)	188,782
Desarrollo inmobiliario	(1,348,583)	410,560
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	<u>(1,210,015)</u>	<u>420,341</u>
Actividades de financiamiento		
Aumento de capital social	100,150	-
Deuda a corto y largo plazo	122,899	(453,302)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	156,864	8,026
Intereses pagados	(54,734)	(63,954)
Reparto de remanentes distribuibles	(209,490)	-
Cambios en participación de compañías subsidiarias y asociadas	1,000,653	820,431
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>1,116,342</u>	<u>311,201</u>
Incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	165,577	241,934
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	627,773	416,934
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 793,350</u>	<u>\$ 658,868</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados intermedios

Al 30 de septiembre de 2017

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

1. Información corporativa y eventos relevantes

I. Información corporativa

BeGrand, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo "la Compañía"), fue constituida en la Ciudad de México el 7 de marzo de 2014, y tiene como actividad principal participar en el capital social de todo tipo de sociedades y asociaciones, mediante la adquisición y/o suscripción de acciones, así como ser sociedad controladora de las sociedades o asociaciones 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.

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 el Molinito, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

La emisión de los estados financieros consolidados intermedios y las notas correspondientes fue autorizada el día 8 de enero de 2018, por la Administración de la Compañía.

II. Eventos relevantes

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 las 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).

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de determinar la totalidad de los efectos contables y fiscales derivados de esta venta de acciones.

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

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados intermedios adjuntos por nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017, han sido preparados de conformidad con la NIC 34 "Información financiera intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros consolidados intermedios no incluyen todas las revelaciones requeridas en los estados financieros anuales, y deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios, son consistentes con las aplicadas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016.

b) Consolidación de estados financieros intermedios

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen las cuentas de la Compañía y las de sus subsidiarias sobre las que ejerce control. 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 intermedios. 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 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 al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Nombre de la Compañía	% de participación al		País	Fecha en que empezó a consolidar
	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016		
Controladora:				
Operadora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Desarrolladoras inmobiliarias:				
Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. ⁽ⁱ⁾	51.00%	99.99%	México	Mayo 2014
Prestadoras de servicios:				
Be Grand Servicios, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	México	Marzo 2014
Be Grand Servicios 2, S.A. de C.V. ⁽ⁱⁱ⁾	99.99%	-%	México	Noviembre 2016

i) Durante 2016, la Compañía vendió el 49% de la participación en Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V.

ii) Durante 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 2016 y 2015, 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 entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir 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) 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.

h) Desarrollo inmobiliario

La Compañía contabiliza sus operaciones derivadas de la construcción del desarrollo inmobiliario y la enajenación de departamentos, de conformidad con la CINIIF 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.

i) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros que se encuentran dentro del alcance de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", incluyen en términos generales: inversiones en instrumentos financieros, instrumentos de deuda y capital, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, préstamos y financiamientos, cuentas por pagar y pasivos acumulados e instrumentos financieros derivados.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a su compra o emisión, excepto por aquellos designados a su valor razonable a través de resultados. La medición posterior de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación, ya sea como activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable, activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar.



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

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).



j) 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.

3. Contingencias y compromisos

a) Desarrollo inmobiliario

Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V., Be Grand 1, S.A. de C.V. y Be Grand 2, S.A. de C.V., se encuentran en proceso de realizar la preventa de los departamentos que integran ciertas Fases de cada uno de sus 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 consolidados intermedios, 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a smaller, more complex signature.

d) Informes del comisario por los ejercicios 2016, 2015 y 2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the name of the official.

"Anexo C"

Ciudad de México, a 05 de octubre del 2016.

Asamblea General Ordinaria de Accionistas de:
BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V.


En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la sociedad, rindo mi dictamen sobre la información presentada por el Consejo de Administración de la sociedad BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. (la "Sociedad"), en relación a los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2015.

Asistí a las Asambleas de Accionistas, revisé los estados financieros respecto los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2015, y obtuve de los funcionarios de la Sociedad la información que les solicité, todo lo cual me ha permitido estar al tanto de la marcha de la Sociedad.

Revisé, con el alcance que considere necesario en las circunstancias respecto de los Estados Financieros de la Sociedad por los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2015, por lo que en mi opinión, con base en mi examen y en el trabajo efectuado manifiesto que las políticas y criterios contables y de información seguidos por la sociedad, son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron sobre bases consistentes con las del año anterior.

Los estados financieros adjuntos en cifras históricas reflejan razonablemente la situación financiera de **BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V.**, por los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2015, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por dichos ejercicios, por lo que me permito someterlos a la consideración de la Asamblea de Accionistas para su aprobación.

Muy atentamente.



Ernest Haiat Khable
Comisario.



"Anexo C"

Ciudad de México, a 7 de 10 del 2017

Asamblea General Ordinaria de Accionistas de:
BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la sociedad, rindo mi dictamen sobre la información presentada por el Consejo de Administración de la sociedad BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. (la "Sociedad"), en relación a los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2016.

Asistí a las Asambleas de Accionistas, revisé los estados financieros respecto los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2016, y obtuve de los funcionarios de la Sociedad la información que les solicité, todo lo cual me ha permitido estar al tanto de la marcha de la Sociedad.

Revisé, con el alcance que considere necesario en las circunstancias respecto de los Estados Financieros de la Sociedad por los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2016 y 2016, por lo que en mi opinión, con base en mi examen y en el trabajo efectuado manifiesto que las políticas y criterios contables y de información seguidos por la sociedad,¹ son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron sobre bases consistentes con las del año anterior.

Los estados financieros adjuntos en cifras históricas reflejan razonablemente la situación financiera de BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V., por los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2016, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera por dichos ejercicios, por lo que me permito someterlos a la consideración de la Asamblea de Accionistas para su aprobación.

Muy atentamente



Ernest Haiat Khabie
Comisario

