



Be Grand®

DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN

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

1. DATOS GENERALES

Emisora:	BeGrand, S.A.P.I. de C.V. ("Be Grand" o el "Emisor").
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles de Largo Plazo (los "Certificados Bursátiles").
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Monto Total de la Emisión	Hasta \$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Clave de Pizarra:	[BEGRAND 18]
Número Total de Certificados Bursátiles a ser Emitidos:	[15,000,000 (quince millones) de Certificados Bursátiles.]
Denominación:	Pesos.
Valor Nominal:	\$100.00 (cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.
Tasa de Referencia:	Variable.
Tasa de Interés Bruto Anual	[●] ([●]) puntos porcentuales.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (veintiocho) 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 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 principal e 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 de 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.
Plazo:	1,141 días, equivalentes a aproximadamente 3.17 años, (el "Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles")
Fecha de Aviso de Oferta Pública:	[8] de [febrero] de 2018.
Fecha de Construcción de Libro:	[9] de [febrero] de 2018.
Fecha de Emisión:	[13] de [febrero] de 2018.
Fecha de Vencimiento:	30 de marzo de 2021, o si dicho día es un día inhábil, el Día Hábil siguiente.
Amortización de Principal:	La amortización de la presente Emisión se realizará mediante 2 (dos) pagos programados a partir del 30 de septiembre de 2020, 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 Prospecto.
Mecanismo de Colocación:	Construcción de libro tradicional. Ver Sección "Plan de Distribución" del Prospecto de la Emisión

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 (" <u>Sociedad Hipotecaria Federal</u> " o " <u>SHE</u> "). Asimismo, los Certificados Bursátiles contarán con una garantía de hasta 3 (tres) periodos de pago de intereses, mismo que se documenta a través de un contrato de depósito de garantía.																
Calificaciones:	"A/M" de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y "HR A+" de HR Ratings México, S.A. de C.V.																
Gastos Relacionados con la Oferta:	Para el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta, favor de referirse al inciso f) de la sección II. del Prospecto.																
Derechos que confieren los títulos:	Los Certificados Bursátiles otorgan a los Tenedores los derechos señalados en el Título que documenta la presente Emisión.																
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.																
Posibles adquirentes:	Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.																
Intermediarios Colocadores:	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México</p> </div> </div>																
Agente Estructurador	 <p>Asesoría Empresarial Afiro, S.C.</p>																
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa S.A de C.V, Monex Grupo Financiero.																
Datos de Contacto:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><u>Be Grand</u></td> <td style="width: 50%;">Información de Contacto</td> </tr> <tr> <td>Gerardo Madrigal Uranga</td> <td>+52 (55) 1100 1110 gerardo.madrigal@begrand.mx</td> </tr> <tr> <td><u>Actinver</u></td> <td>Información de Contacto</td> </tr> <tr> <td>Nombre</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nathan Moussan Farca</td> <td>+52 (55) 5268 0901 nmoussan@actinver.com.mx</td> </tr> <tr> <td><u>Santander</u></td> <td>Información de Contacto</td> </tr> <tr> <td>Nombre</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pedro Struck Garza</td> <td>+52 (55) 5269 2170 pstruck@santander.com.mx</td> </tr> </table>	<u>Be Grand</u>	Información de Contacto	Gerardo Madrigal Uranga	+52 (55) 1100 1110 gerardo.madrigal@begrand.mx	<u>Actinver</u>	Información de Contacto	Nombre		Nathan Moussan Farca	+52 (55) 5268 0901 nmoussan@actinver.com.mx	<u>Santander</u>	Información de Contacto	Nombre		Pedro Struck Garza	+52 (55) 5269 2170 pstruck@santander.com.mx
<u>Be Grand</u>	Información de Contacto																
Gerardo Madrigal Uranga	+52 (55) 1100 1110 gerardo.madrigal@begrand.mx																
<u>Actinver</u>	Información de Contacto																
Nombre																	
Nathan Moussan Farca	+52 (55) 5268 0901 nmoussan@actinver.com.mx																
<u>Santander</u>	Información de Contacto																
Nombre																	
Pedro Struck Garza	+52 (55) 5269 2170 pstruck@santander.com.mx																



2. FACTORES DE RIESGO RELEVANTES

Se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de la Emisora, de México y de la industria reflejados en el Prospecto que se encuentran a disposición en la página electrónica de la Emisora en <http://www.begrand.mx/> y en la BMV en www.bmv.com.mx.

A continuación, un resumen de los principales factores de riesgo:

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.

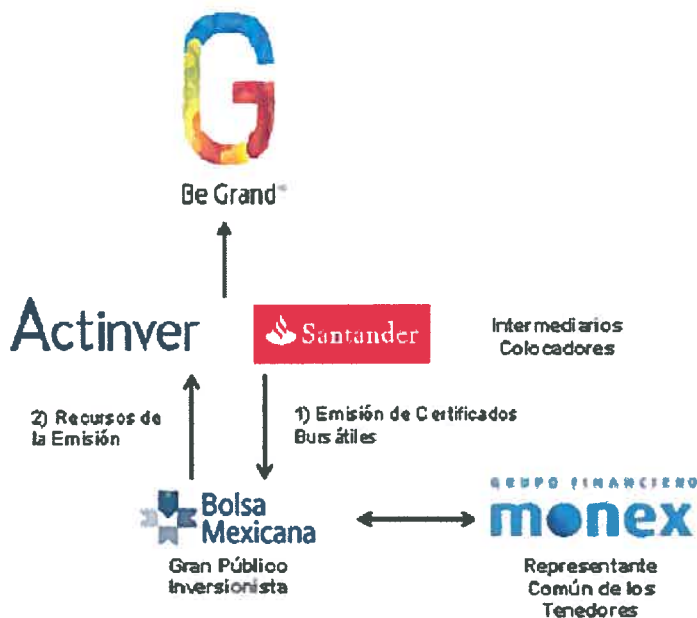
Los precios de los terrenos pueden aumentar debido a diversos factores, incluidos, entre otros, el crecimiento de la población en una determinada área, la disponibilidad de vivienda, las clasificaciones de uso de suelo y las diferencias en precios entre las viviendas existentes y las nuevas viviendas. 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 amplie 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.

El sector inmobiliario en México es sumamente competitivo.

Al día de hoy la industria nacional inmobiliaria se encuentra sumamente competitiva. El aumento en la cantidad de competidores, tanto nacionales como extranjeros ha incrementado la competencia en este sector. Dichos competidores pueden presentar ofertas más atractivas que resulten en menores ingresos para la Compañía. El aumento de competidores en el mercado podría afectar negativamente la participación de mercado y los resultados operativos de la Compañía.

LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE MENCIONAN EN EL PROSPECTO CORRESPONDIENTE NO SON LOS ÚNICOS INHERENTES A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. AQUELLOS QUE A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO Y DEL 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 DE BEGRAND Y, POR LO TANTO, SOBRE LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN



La Emisora llevará a cabo la Emisión única de Certificados Bursátiles, para ser ofrecidos y colocados entre el público inversionista, a través de la BMV, con las características descritas en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Aviso de Colocación y en el Prospecto.

La Emisión contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero, y de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, como Intermediarios Colocadores, así como de Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

4. LA EMISORA

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".

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.

La Compañía tiene como giro principal la construcción de vivienda multifamiliar en los sectores residencial y residencial plus.

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.

INFORMACIÓN FINANCIERA RELEVANTE

a. Información financiera seleccionada

	2014	2015	2016	9 meses terminados el 30 de septiembre de 2017
Total de ingresos	590,297	1'747,196	3'592,470	2'376,279
Utilidad neta	-125,404	-88,498	227,352	360,845
UPA	-0.1228	-0.0867	0.1549	0.2301
EBITDA	-100,540	12,117	528,596	545,054
	2014	2015	2016	
Disponibilidades	223,140	416,934	627,772	793,350
Activo fijo	19,539	18,619	12,727	23,159
Otros Activos	5'202,641	6'555,718	5'653,057	5'800,444
Total de Activos	5'445,320	6'991,271	6'293,556	6'616,953
Pasivos bursátiles	0	0	0	0
Pasivos bancarios	2'228,711	2'638,023	2'275,701	2'398,600
Otros pasivos	2'390,354	3'693,318	3'635,399	2'716,606
Total Pasivo	4'619,065	6'331,341	5'911,100	5'115,206
Capital Contable	826,255	659,930	382,456	1'501,747

b. Comentarios y análisis de la información financiera

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 netas 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, además de los ingresos operativos generados.

Costo de Ventas

El costo de ventas disminuyó 6% en el tercer trimestre de 2017 respecto del mismo periodo 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 netas 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 desinvertió 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

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.

5. LEYENDAS Y MEDIOS DE ACCESO A MÁS INFORMACIÓN

LA LIC. [MARÍA GUADALUPE CAMBEROS ANGULO] ES LA PERSONA ENCARGADA DE RELACIONES CON INVERSIONISTAS Y PODRÁ SER LOCALIZADA EN BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V. EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AV. JUAN SALVADOR AGRAZ 65 PISO 6, COL. LOMAS DE SANTA FE, CUAJIMALPA, C.P. 03510, CIUDAD DE MÉXICO, AL TELÉFONO+52 (55) 11001110 O A TRAVÉS DEL CORREO ELECTRÓNICO: inversionistas@begrand.mx.

DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN A DISPOSICIÓN CON LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

LA INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA, ES PÚBLICA Y SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA EN LA PÁGINA DE LA BOLSA, DE LA CNBV Y DE LA EMISORA, www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.begrand.mx/>.

ASIMISMO, LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS COMO PARTE DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN A LA COMISIÓN Y DE LISTADO EN LA BOLSA DE VALORES PODRÁN SER CONSULTADOS EN DICHAS PÁGINAS DE INTERNET.

LA VERSIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN QUE INCLUYE LOS CAMBIOS, REFORMAS, ADICIONES, ACLARACIONES O SUSTITUCIONES QUE SE REALICEN ENTRE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR Y LA FECHA EN QUE SE LLEVE A CABO LA OFERTA, PODRÁ CONSULTARSE EN LA PÁGINA ELECTRÓNICA EN LA RED MUNDIAL DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V. Y DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <http://www.begrand.mx/>

El presente documento fue autorizado por la CNBV mediante oficio No. [●] de fecha [●] de [●] de 2018.

Ciudad de México, a [●] de [●] de 2018.